

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 11 de septiembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 28 de julio de 2015, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar y publicación de la Normativa Urbanística.

Expte.: P-21/10.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2.b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 67, de 5 de abril de 2011, el Acuerdo, de fecha 3 de marzo de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva, a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias, del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 2 de septiembre de 2015, y con el número de registro 6.577, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 28 de julio de 2015, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar y la Normativa Urbanística (Expte. P-21/10).

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-21/10: Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Tójar, en el ámbito del municipio, formulado por dicho Ayuntamiento.

Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOTU), en sesión celebrada con fecha 3 de marzo de 2011, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el segundo apartado del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Territorial.
2. Que con fecha 7 de febrero de 2014 y 24 de julio de 2015 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación del Ayuntamiento de Fuente Tójar comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 23 de noviembre de 2013, y 15 de julio de 2015 solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.
3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOTU, de 3 de marzo de 2011, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOTU de 3 de marzo de 2011, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. En Córdoba, a 28 de julio de 2015. El Delegado Territorial, fdo.: Francisco J. Zurera Aragón.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Í N D I C E

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

Artículo 2 Vigencia del Plan General

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan

Artículo 4. Revisión del Plan

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 6. Contenido documental del Plan

Artículo 7. Interpretación del Plan General

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. La clasificación y las categorías del Suelo (OE)

Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios

Artículo 14. Gestión del Plan: Áreas de reparto

Artículo 15. Régimen de fuera de ordenación y asimilado al fuera de ordenación

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 16. Sistemas generales y sistemas locales

Artículo 17. Obtención del suelo para sistemas generales

Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas locales

Artículo 19. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 20. Sistema de comunicaciones e infraestructuras

Artículo 21. Sistema de espacios libres

Artículo 22. Sistema de equipamientos

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 23. Disposiciones generales. Orden de prioridades

Artículo 24. Instrumentos de ordenación

Artículo 25. Sistemas de actuación

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 26. Proyectos Técnicos

Artículo 27. Proyectos de urbanización

Artículo 28. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Artículo 29. Proyectos de edificación o demolición

Artículo 30. Proyectos de instalaciones y actividades

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. LICENCIAS

- Artículo 31. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia
- Artículo 32. Plazos de las licencias
- Artículo 33. Tipos de licencias
- Artículo 34. Licencias de segregación y agregación
- Artículo 35. Licencia de demolición
- Artículo 36. Licencia de movimiento de tierras
- Artículo 37. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma
- Artículo 38. Licencia de obras menores
- Artículo 39. Licencia de actividad
- Artículo 40. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada
- Artículo 41. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras
- Artículo 42. Licencia de ocupación y primera utilización

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 43. Deber de conservación
- Artículo 44. Situación legal de ruina urbanística

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

- Artículo 45. Protección de la legalidad urbanística
- Artículo 46. Infracciones urbanísticas

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

- Artículo 47. Ámbito de aplicación
- Artículo 48. Relación de usos
- Artículo 49. Clases de usos pormenorizados
- Artículo 50. Uso residencial
- Artículo 51. Uso industrial
- Artículo 52. Uso terciario
- Artículo 53. Uso dotacional

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

- Artículo 54. Definiciones
- Artículo 55. Condiciones particulares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

- Artículo 56. Reserva de plazas de garaje
- Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje
- Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 59. Definiciones
- Artículo 60. Ocupación de parcela
- Artículo 61. Superficie de techo edificable
- Artículo 62. Edificabilidad
- Artículo 63. Densidad de viviendas
- Artículo 64. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora
- Artículo 65. Número mínimo de plantas
- Artículo 66. Criterios de medición de la altura
- Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima
- Artículo 68. Planta baja
- Artículo 69. Planta sótano
- Artículo 70. Plantas altas
- Artículo 71. Patios
- Artículo 72. Salientes no ocupables
- Artículo 73. Salientes ocupables
- Artículo 74. Armonización de las edificaciones
- Artículo 75. Vallas y medianerías
- Artículo 76. Cerramientos provisionales

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 77. Condiciones generales
- Artículo 78. Red de abastecimiento de agua
- Artículo 79. Red de saneamiento
- Artículo 80. Red de suministro de energía eléctrica
- Artículo 81. Red de alumbrado público
- Artículo 82. Red viaria
- Artículo 83. Areas libres

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 84. Zonas del suelo urbano consolidado

Artículo 85. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado

Artículo 86. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 87. Aplicación

Artículo 88. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados

Artículo 89. Grados de protección en edificaciones catalogadas

Artículo 90. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

Artículo 91. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1, RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS

Artículo 92. Delimitación

Artículo 93. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

Artículo 94. Parcela mínima edificable

Artículo 95. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Artículo 96. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Artículo 97. Altura máxima edificable

Artículo 98. Condiciones de imagen urbana

Artículo 99. Regulación de usos pormenorizados

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2, INDUSTRIAL

Artículo 100. Definición y delimitación

Artículo 101. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

Artículo 102. Parcela mínima edificable

Artículo 103. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

Artículo 104. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

Artículo 105. Altura máxima edificable

Artículo 106. Condiciones de imagen urbana

Artículo 107. Regulación de usos pormenorizados

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 108. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

Artículo 109. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

Artículo 110. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 111. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 112. Ámbito.

Artículo 113. Categorías (OE).

Artículo 114. Normativa complementaria.

Artículo 115. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

Artículo 116. Régimen urbanístico

Artículo 117. Garantía y prestación compensatoria

Artículo 118. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

Artículo 119. Formación de nuevos asentamientos. (OE)

Artículo 120. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

Artículo 121. Condiciones generales de implantación

Artículo 122. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

Artículo 123. Cierres de finca

Artículo 124. Vertidos

Artículo 125. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 126. Edificación Agrícola

Artículo 127. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Artículo 128. Instalación agropecuaria

Artículo 129. Vertedero

Artículo 130. Instalación extractiva

Artículo 131. Instalaciones naturalísticas o recreativas

Artículo 132. Establecimientos turísticos

Artículo 133. Edificación Pública

Artículo 134. Industria

Artículo 135. Instalaciones de energías renovables

Artículo 136. Vivienda vinculada a fines agrarios

Artículo 137. Infraestructuras territoriales

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 138. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE)

Artículo 139. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)

Artículo 140. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 141. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Barrancos del río San Juan y del río Caicena (OE)

Artículo 142. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Altiplano. La Mesa (OE)

Artículo 143. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: Cerro Este del núcleo urbano. (OE)

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 144. Suelo no urbanizable de carácter rural: Olivar.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 145. Sistemas generales territoriales (OE)

CAPÍTULO 7. ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS

Artículo 146. Aplicación

Artículo 147. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

Artículo 148. Intervención sobre el Patrimonio Arqueológico

Artículo 149. Intervención sobre el Patrimonio Arquitectónico e Ingenieril

Artículo 150. Intervención sobre el Patrimonio Etnológico

Artículo 151. Intervención sobre el Patrimonio Natural

Artículo 152. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y VIGENCIA DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Fuente Tójar, con el contenido y el alcance atribuidos a dichos instrumentos de planeamiento en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se formula como adaptación de la Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Fuente Tójar de 1983, relativa a la ampliación de los límites del Suelo Urbano, aprobada definitivamente con suspensiones por Acuerdo de la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 17 de diciembre de 1993 y publicado en el BOP núm. 28, de 4 de febrero de 1994. Aprobación definitiva de la Subsanación de Deficiencias por el Ayuntamiento de Fuente Tójar con fecha 19 de febrero de 1994.

Toma de Conocimiento de la subsanación de deficiencias por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 6 de mayo de 1994. Con posterioridad, el arquitecto de Diputación Manuel Gómez Martínez redactó la Modificación y subsanación de deficiencias de la Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas de Edificación, relativa a diversos preceptos de éstas sobre tipologías edificatorias, uso industrial y otras condiciones de edificación, aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 30 de octubre de 2001 y publicada en el BOP núm. 236, de 10 de diciembre de 2001.

Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas^(0,0) a pie de página.

2. Para los asuntos no expresamente regulados en las Normas Urbanísticas del Plan, así como para las aclaraciones o resolución de contradicciones, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.

3. El presente Plan General tiene por objeto la consecución de las finalidades de la actividad urbanística establecidas en la legislación urbanística^(1,1), configurando el modelo urbano del municipio mediante la definición de la ordenación estructural y pormenorizada prevista en esta legislación^(1,2).

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General entrará en vigor desde la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con el articulado de estas Normas Urbanísticas, previo depósito del mismo en el Registro de Planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales innovaciones, en tanto no se proceda a su Revisión conforme a lo previsto en este Plan y en la legislación urbanística.

3. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional comportará los efectos previstos en la legislación urbanística^(2.1).

4. La entrada en vigor del presente Plan General comporta los efectos previstos en la legislación urbanística^(2.2).

Artículo 3. Régimen de Innovación del Plan.

La innovación de las determinaciones contenidas en este Plan podrá llevarse a efecto mediante su revisión o modificación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística^(3.1), sin perjuicio de la regulación específica establecida en este Plan.

Artículo 4. Revisión del Plan.

1. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años de su aprobación; no obstante, ésta se podrá producir en cualquier momento si concurriera alguna de las siguientes circunstancias:

a. La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario^(4.1), sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

b. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

c. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la ordenación estructural del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

2. La revisión puede ser parcial cuando, justificadamente, se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan, bien de sus determinaciones, siempre que formen parte de un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez^(4.2).

Artículo 5. Modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. Se considera como modificación del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de estas Normas Urbanísticas. Deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento, y teniendo idénticos efectos^(5.1).

2. Se exceptúan de esta regla general:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación o los Planes Especiales, en la ordenación pormenorizada potestativa establecida por este Plan.

b. Las alteraciones y reajustes de la ordenación detallada, realizadas mediante Estudios de Detalle redactados en ejecución de las previsiones de este Plan, expresadas en las fichas de planeamiento^(5.2).

c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la legislación urbanística vigente y el propio Plan reservan al planeamiento de desarrollo, como los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, siempre que no impliquen reducción de suelos dotacionales.

d. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas, de los plazos establecidos para el desarrollo y la sustitución de los sistemas de actuación previstos^(5.3).

e. La delimitación de reservas de suelo para su integración en los Patrimonios Públicos de Suelo, de áreas de tanteo y retracto y de áreas de gestión integrada no previstas expresamente en el Plan^(5.4).

f. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se sustituyan por las contenidas en Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización, una vez aprobadas éstas.

g. La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

h. La modificación de las referencias legales recogidas mediante llamadas a pie de página, por cambios en la legislación de aplicación.

3. Las modificaciones de determinaciones del Plan se ajustarán a las condiciones establecidas en la legislación urbanística y se tramitarán conforme se prevé en ésta^(5.5).

4. Cuando una innovación del Plan General afecte al aprovechamiento medio de una o varias áreas de reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento medio y, por tanto, la necesidad o no de su alteración, así como el cumplimiento del equilibrio en la diferencia de aprovechamiento medio entre áreas de reparto previsto en la legislación urbanística^(5.6).

En caso de alteración del aprovechamiento medio en suelo urbanizable, el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva de su ordenación pormenorizada, así como los sistemas generales adscritos a los mismos. Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentren incluidos por este Plan General.

Artículo 6. Contenido documental del Plan.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- a. Memoria General, que contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- b. Planos de información: del término municipal (I.1) y un plano con los dos núcleos urbanos, Fuente Tójar y el Cañuelo (I.2).
- c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y de cada uno de sus núcleos de población (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística^(6.1).
- d. Planos de ordenación completa: del término municipal (O.3) y de cada uno de los núcleos urbanos (O.4), con las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en la legislación urbanística^(6.2), conjuntamente con las correspondientes a la ordenación estructural.
- e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión.
- f. Catalogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- g. Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 7. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.

CAPÍTULO 2. PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 8. Publicidad del Plan General.

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística^(8.1).

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a. Consulta directa del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.
 - b. Consultas previas.
 - c. Informaciones urbanísticas.
 - d. Cédulas urbanísticas.
2. Consultas directas:

Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento conforme a la legislación que regula el acceso a ésta, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

4. Informaciones urbanísticas:

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal

o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

5. Cédulas urbanísticas:

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística^(8.2).

CAPÍTULO 3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 9. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística^(9.1), el Plan General determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y de cada uno de los núcleos de población que lo constituyen así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

Artículo 10. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural y en los planos de ordenación completa; en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en esta normativa urbanística y en las fichas de planeamiento y gestión.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas «(OE)» los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO. 1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

Artículo 11. La clasificación y las categorías del suelo (OE).

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases y categorías de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural O1 y O2 y de ordenación completa O3 y O4:

a. Suelo Urbano:

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación vigente^(11.1).

b. Suelo No Urbanizable:

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, así como el de hábitat rural diseminado, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación vigente^(11.2).

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

Artículo 12. La calificación del suelo. División por usos e intensidades.

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano en el Título V.

CAPÍTULO 2. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas, en correspondencia con lo que se establece en la normativa urbanística vigente^(13.1).

Artículo 14. Gestión del Plan: áreas de reparto.

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente:

a. En el suelo urbano:

Para cada área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación de cada uno de los núcleos urbanos.

Artículo 15. Régimen de fuera de ordenación y Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

A. Régimen de fuera de ordenación.

1. A los efectos de este PGOU, se encuentran en situación legal de fuera de ordenación:

a. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que al tiempo de aprobación de este Plan resulten disconformes con el mismo^(15.1).

b. Las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los usos y actividades que cuenten con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de dicha licencia, que resulten disconformes con una norma jurídica sobrevinida que tenga efectos urbanísticos o que disponga esta situación urbanística.

c. Las edificaciones sin licencia terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, aunque no se haya declarado formalmente esta^(15.2).

La situación de estas construcciones habrá de acreditarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación^(15.3):

a. Instalaciones, construcciones, edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones). También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

- En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones ubicadas en suelos de especial protección por legislación específica, o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia^(15.4).

b. Instalaciones, construcciones edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

En todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones en situación legal de fuera de ordenación, no incluidas en ninguno de los supuestos de incompatibilidad total enumerados en el apartado anterior.

3. El régimen urbanístico establecido por el Plan para cada una de estas situaciones es el siguiente^(15.5):

a. En las situaciones de incompatibilidad total con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Se consideran obras de reparación y conservación, de acuerdo con la LOUA y su disposición adicional primera y su artículo 34.b: son obras necesarias para enmendar un menoscabo producido en el inmueble por causas fortuitas o accidentales en el caso de reparación^(15.6) y por el uso natural del bien en el de conservación^(15.7). Cabe interpretar que la reparación tiene en este caso el alcance de «reparación simple» de la LCSP.

b. En las situaciones de incompatibilidad parcial con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad máximas asignadas por el Plan a la parcela. En el supuesto de que dichas obras impliquen ampliación de la edificación, construcción o

instalación no podrá producirse un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan, concretamente para suelo no urbanizable, las de distancia a linderos y altura.

Las referidas obras podrán autorizarse siempre y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de ocho años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas y tampoco podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Se consideran obras de mejora y reforma, de acuerdo con la LOUA y su disposición adicional primera y su artículo 34.b: son obras de adaptación, adecuación o refuerzo en el caso de reforma^(15.8) y de modernización, ampliación^(15.9) o rehabilitación^(15.10) en el de mejora. Cabe dotar al inmueble de una nueva funcionalidad. Este alcance coincide con el del Código Técnico de la Edificación^(15.11).

4. Las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación podrán ser objeto de concesión de licencia de ocupación o utilización siempre que cumplan los requisitos normativamente establecidos^(15.12).

B. Régimen de asimilado a fuera de ordenación.

1. Quedarán en situación legal de asimilado al régimen de fuera de ordenación los usos del suelo, obras, instalaciones, construcciones y edificaciones^(15.13) incluidos en alguno de los siguientes supuestos, siempre que obtengan la oportuna resolución administrativa de reconocimiento por concurrir los presupuestos legales:

a. Los realizados con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b. Los que contravengan la legalidad urbanística, en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

2. La situación de asimilado a fuera de ordenación deberá ser objeto de reconocimiento particularizado, previa tramitación del oportuno procedimiento administrativo de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable^(15.14). La resolución que reconozca dicha situación deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación, habrá de acreditar la fecha de terminación de esta o la causa concreta de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada y habrá de determinar su aptitud para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. La resolución denegatoria indicará las causas que la motivan con advertencia expresa de que la instalación, construcción o edificación no podrá ser utilizada.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, sólo podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble^(15.15). Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

4. Para las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no procederá la concesión de licencias de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en la legislación vigente^(15.16).

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

Artículo 16. Sistemas generales y sistemas locales.

1. Sistemas generales (OE):

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación O1, O2, O3 y O4, y están integrados por:

a. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

b. Sistema general de espacios libres.

c. Sistema general de equipamientos.

2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa O3 y O4, y están integrados por:

- a. Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamientos.
3. Titularidad del suelo:

Los suelos calificados como sistemas generales o locales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Artículo 17. Obtención del suelo para sistemas generales.

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

- a. En Suelo Urbano:
Mediante expropiación u ocupación directa^(17.1).
- b. En Suelo No Urbanizable:
Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente^(17.2).

Artículo 18. Obtención del suelo para sistemas locales^(18.1).

En Suelo Urbano:

- a. En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.
- b. En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación.

Artículo 19. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales^(19.1).

El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos, así como por proyectos de obra ordinarios.

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS

Artículo 20. Sistema de comunicaciones e infraestructuras.

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.

a. El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.

b. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.

2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano O.2 (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada en el plano O.4 (ordenación completa).

3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de las áreas de reforma interior, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.

4. La protección y servidumbres de los elementos que componen este sistema general se ajustará a la reglamentación aplicable.

Artículo 21. Sistema de espacios libres.

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.

2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a equipamiento, cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.

Artículo 22. Sistema de equipamientos.

1. Comprende el sistema de equipamientos las reservas de terrenos y centros públicos destinados a usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales contemplados por el Plan General.

2. Las edificaciones destinadas a equipamiento se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar justificadamente excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de las Normas Urbanísticas por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

3. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 23. Disposiciones generales. Orden de prioridades^(23.1).

1. El Plan se desarrollará según las previsiones de la legislación urbanística y las determinaciones establecidas en estas Normas en cada una de las distintas clases de suelo.

2. Los instrumentos de planeamiento cuya formulación prevea el Plan, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas. No obstante, podrá adelantarse la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificada por su interés urbanístico general.

3. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de los plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará ésta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general.

Artículo 24. Instrumentos de ordenación.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a. Planes Especiales:

De reforma interior para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(24.1).

b. Estudios de Detalle:

Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o como instrumento para la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos que determine el Plan, de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística^(24.2).

c. Ordenanzas municipales de edificación y/o urbanización:

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, o por formulación conforme a lo previsto en la legislación urbanística^(24.3).

Artículo 25. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Plan determina el tipo de iniciativa preferente para la gestión de las actuaciones previstas, distinguiendo entre públicas y privadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable^(25.1).

3. El sistema de actuación queda fijado para cada unidad de ejecución en el momento de su delimitación conforme a lo previsto en dicha normativa^(25.2).

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 26. Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal en materia de uso y edificación del suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

a. De urbanización.

b. De obras ordinarias de urbanización.

c. De edificación o demolición.

d. De actividades e instalaciones.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 27. Proyectos de urbanización.

1. Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servicios en el subsuelo.

- Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.

- Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes de incendios.

- Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.

- Ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano de parques, jardines y vías públicas.

- Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

- Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

2. No podrán contener en ningún caso determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o condiciones de edificación, ni modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan. Su documentación se ajustará a la exigida por la legislación urbanística^(27.1).

3. Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

a. Aprobación inicial.

b. Audiencia a los interesados por un plazo de 15 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.

c. Resolución de las reclamaciones y sugerencias presentadas en plazo y aprobación definitiva.

d. Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

4. La ejecución de los proyectos de urbanización se ajustará a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación^(27.2), y en particular a las siguientes determinaciones:

a. Antes de concluir las instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público, el promotor de la urbanización lo comunicará al Ayuntamiento para su inspección.

b. El Ayuntamiento solicitará, en su caso, informes de las compañías responsables del abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y alumbrado público, como requisito previo para la recepción de las obras.

Artículo 28. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación^(28.1).

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Artículo 29. Proyectos de edificación o demolición.

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.

2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación^(29.1), con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

Artículo 30. Proyectos de instalaciones y actividades.

1. Se incluyen en este tipo aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere este artículo se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por las especificadas en estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. LICENCIAS

Artículo 31. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente^(31.1), además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística^(31.2).

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local^(31.3).

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística^(31.4) y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable^(31.5), sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

Artículo 32. Plazos de las licencias.

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderían otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable^(32.1).

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.

- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Artículo 33. Tipos de licencias.

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:

- Licencia de agregación y segregación.

- Licencia de demolición.

- Licencia de movimientos de tierra.

- Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

- Licencia de obras menores.

- Licencia de actividad.

- Licencia de ocupación y primera utilización.

Artículo 34. Licencias de segregación y agregación.

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano, ya sea por subdivisión o por agregación.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:

a. Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.

b. Plano de situación (escala mínima 1:1.000).

c. Planos topográficos de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

d. Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 35. Licencia de demolición.

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a. Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1.000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c. Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

3. Si la demolición es de pequeña entidad, podrá estar incluida en el proyecto de obra nueva.

Artículo 36. Licencia de movimiento de tierras.

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

a. Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

c. Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.

d. Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

e. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 37. Licencia de obras de nueva planta, ampliación, modificación o reforma.

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

2. A la solicitud de licencia se acompañará:

a. Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable^(37.1), con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b. Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d. Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 29.3 de estas Normas.

Artículo 38. Licencia de obras menores.

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

a. Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c. Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d. Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e. Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f. Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h. Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i. Reparación o sustitución de cielo rasos.

j. Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k. Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l. Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m. Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

n. Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o. Instalación de casetas prefabricadas

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e indicará la situación, características y presupuesto de las obras.

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Artículo 39. Licencia de actividad.

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a. Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b. Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c. Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención y control ambiental acompañará:

a. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b. Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c. Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental^(39.1), con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad.

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia^(39.2).

Artículo 40. Licencia de actividad en actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

1. Las actuaciones sometidas a autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada deberán contar con la resolución favorable de estos procedimientos previamente a la concesión de licencia de actividad. La licencia incorporará los condicionamientos recogidos por la correspondiente resolución del procedimiento ambiental, y no podrá otorgarse en contra de lo establecido por el órgano con competencia sustantiva.

2. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a. Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas y del cumplimiento de los condicionamientos de la correspondiente resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada.

b. Copia de la resolución de autorización ambiental integrada o autorización ambiental unificada, según proceda.

c. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Artículo 41. Licencia de actividad en actuaciones con ejecución de obras.

1. En el caso de que la actuación para la que se solicita licencia de actividad exigiera la realización de obras de adecuación en el local, deberá también solicitarse la licencia de obra que proceda, acompañada de la documentación reseñada en los artículos 38 y 39 de estas Normas.

2. Conforme a lo establecido en la legislación de régimen local^(41.1) cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

Artículo 42. Licencia de ocupación y primera utilización.

1. Están sujetas a esta licencia:

a. La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a. Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b. Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente.

c. En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

d. Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

CAPÍTULO 2. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 43. Deber de conservación.

1. De conformidad con la legislación urbanística^(43.1), los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

a. El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.

b. El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.

c. El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

Artículo 44. Situación legal de ruina urbanística.

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable^(44.1).

CAPÍTULO 3. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 45. Protección de la legalidad urbanística.

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a. La intervención preventiva en los actos de uso y edificación del suelo.

b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva^(45.1).

- c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado en los términos dispuestos en la legislación urbanística aplicable^(45.2).
- d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 46. Infracciones urbanísticas.

- 1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en la legislación urbanística^(46.1).
- 2. La competencia y tramitación del procedimiento sancionador se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística^(46.2).

TÍTULO V. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 47. Ámbito de aplicación.

- 1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
- 2. El Plan asigna usos globales a las zonas del suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado, y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, formando parte de su ordenación estructural (OE)^(47.1), así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada^(47.2).
- 3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado^(47.3), determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas^(47.4).

Artículo 48. Relación de usos.

- 1. El Plan asigna distingue los siguientes usos y categorías de uso, regulados en los artículos 50 a 54:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	CATEGORÍAS
RESIDENCIAL	vivienda unifamiliar vivienda plurifamiliar	1. ^a (libre) 2. ^a (protección pública)
INDUSTRIAL	talleres compatibles industria de producción y almacenaje estaciones de servicio	
TERCIARIO	hotelero comercial relación y espectáculos oficinas garaje	1. ^a (local comercial) 2. ^a (centro comercial) 1. ^a (sin actividad musical) 2. ^a (con actividad musical) 3. ^a (aire libre) 1. ^a (despachos anexos) 2. ^a (local) 3. ^a (edificios exclusivos) 1. ^a (local)
DOTACIONAL	docente deportivo social espacios libres servicios técnicos infraestructuras	1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos) 1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos) 1. ^a (local) 2. ^a (edificios exclusivos)

- 2. Cualquier otro uso no contenido en el cuadro anterior, se regulará análogamente por las condiciones establecidas para el uso que le sea funcionalmente más semejante.

Artículo 49. Usos Globales (OE) y Clases de usos pormenorizados.

1. Uso global es aquél que el Plan General asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles, debiéndose conservar en todo caso el carácter mayoritario del uso global.

El Plan General define los siguientes Usos Globales: Residencial, Industrial y Terciario, definidos en los artículos 50, 51 y 52 de estas Normas.

2. Usos pormenorizados. A los efectos de su autorización en una parcela, el Plan distingue las siguientes clases de usos pormenorizados:

a. Uso característico: Es el de implantación dominante en una parcela, área, zona o sector, por aplicación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

b. Uso complementario: Es el que debe implantarse obligatoriamente junto con el uso característico, en una proporción determinada por éste, en aquellos casos en que venga exigido por el Plan, su planeamiento de desarrollo o la legislación urbanística.

c. Uso compatible: Es el que puede coexistir con el uso característico en una misma parcela sin perder sus características propias, cumpliendo las condiciones establecidas por el Plan o por su planeamiento de desarrollo.

d. Uso alternativo: Es el que puede sustituir al característico en una parcela, área, zona o sector, conforme a la regulación del Plan o de su planeamiento de desarrollo.

e. Uso prohibido o excluyente: Es el excluido por el Plan, por su planeamiento de desarrollo o por la legislación sectorial de aplicación, en una parcela, área, zona o sector, por su incompatibilidad con el uso característico o con los objetivos de la ordenación.

Artículo 50. Uso global residencial.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a viviendas o residencia familiar (OE).

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso y con acceso exclusivo.

b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por dos o más viviendas con accesos (incluidas escaleras) y elementos comunes.

3. Se establecen las siguientes categorías en el uso residencial:

a. Categoría 1.ª Vivienda libre: es aquella vivienda de promoción privada no condicionada por ningún tipo de protección o régimen público.

b. Categoría 2.ª Vivienda de protección pública: es aquella que puede ser calificada así conforme a la legislación específica^(50.1).

4. Las condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 2 de este mismo Título.

Artículo 51. Uso global industrial.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos (OE).

2. El uso global industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

b. Industria de producción y almacenamiento:

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

c. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de «Estación de Servicio» cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

En zonas de uso característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento:

Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

Artículo 52. Uso global terciario.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogos (OE).

2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

a. Hotelero:

Incluye las actividades de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias complementarias.

b. Comercial:

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

Se distinguen dos categorías:

- 1.^a Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

- 2.^a Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

c. Relación y espectáculos:

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a categoría: Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2.^a categoría: Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- 3.^a categoría: Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

d. Oficinas:

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales.

Se distinguen tres categorías:

- 1.^a categoría: Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2.^a categoría: Locales de oficinas.

- 3.^a categoría: Edificios Exclusivos

e. Garaje:

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos.

Se distinguen una categoría:

- 1.^a categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.

- 2.^a categoría: Edificios exclusivos.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso terciario cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título. Se exceptúan por su propio carácter las de uso garaje.

4. Condiciones particulares del uso hotelero:

Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación^(52.1) y, complementariamente, la establecida en estas Normas para el uso residencial.

5. Condiciones particulares del uso comercial:

a. Los establecimientos destinados a este uso cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación^(52.2).

b. El uso de 1.ª Categoría podrá ubicarse en planta baja y primera planta, siempre que se comuniquen entre sí y nunca con otros espacios del edificio de diferente uso y en concreto con el uso residencial.

c. La zona del local destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m², teniendo comunicación directa con el acceso desde el exterior.

d. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: desde 100 m² hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

6. Condiciones particulares del uso de relación y espectáculos:

a. Los establecimientos de 1.ª Categoría podrán ser compatibles con el uso residencial, siempre que se sitúen en planta baja y 1.ª planta, disponiendo, en todo caso de acceso propio desde el exterior y sin comunicación con espacios de diferente uso y en concreto del uso residencial.

Los establecimientos de 2.ª Categoría solo podrán ubicarse en parcela independiente en edificios exclusivos o, en el caso de compartir parcela con el uso residencial, deberán garantizar la adopción de las medidas de aislamiento acústico necesarias para permitir esta compatibilidad.

b. Los locales de relación y espectáculos dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

7. Condiciones particulares del uso de oficinas:

a. El uso de oficinas de 1.ª y 2.ª Categoría podrá ubicarse en cualquiera de las plantas de la edificación residencial, cumpliendo las condiciones de uso residencial que le sean de aplicación.

b. Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, disponiendo siempre vestíbulo previo.

8. Condiciones particulares del uso garaje:

a. El uso de garaje en 1.ª categoría se podrá emplazar en la planta baja o sótano de la edificación.

b. Las restantes condiciones particulares a las que deben ajustarse las edificaciones destinadas a este uso se recogen en el Capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 53. Uso dotacional.

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a proveer a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente:

Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

b. Deportivo:

Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

c. Social:

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

d. Espacios libres:

Incluye las actividades de esparcimiento y reposo de la población al aire libre (parques y jardines).

e. Servicios técnicos de infraestructuras:

Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por si mismas o en medios de locomoción, el transporte de mercancías y las construcciones destinadas a servicios de infraestructuras urbanas (suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía y análogas).

3. El uso dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y social, dos categorías:

- 1.ª categoría: Uso dotacional en locales.

- 2.ª categoría: Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras.

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.

b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

5. Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social:

El uso en 1.ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.

El uso en 2.ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia.

6. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras:

Dado que el Plan clasifica los suelos destinados a estos usos como sistema, su implantación se ajustará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 54. Definiciones.

1. A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

a. Estancia: cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.

b. Superficie útil: superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una dependencia.

Artículo 55. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

Se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación^(55.1).

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m² útiles.

Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

- En viviendas de más de 70 m² útiles, existirán al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno será completo y el otro con lavabo e inodoro.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación^(55.2).

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación^(55.3).

7. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el Capítulo 3 de este mismo Título.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 56. Reserva de plazas de garaje.

1. Los edificios de nueva planta deberán disponer una dotación mínima de plazas de garaje de 1.^a categoría, como uso complementario del característico al que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

2. Uso residencial:

Se reservará el espacio suficiente para la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda.

3. Uso industrial:

- En uso pormenorizado de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida.

- En uso pormenorizado de industria de producción y almacenamiento, se reservará una plaza por cada 100 m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada 1.000 m² construidos o fracción de ésta.

4. Uso terciario:

- En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada 100 m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada 3 habitaciones si resultase mayor número.

- En uso comercial de 2.^a categoría, se dispondrá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.

- En uso de oficinas de 3.^a categoría, se preverá una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.

5. Uso dotacional:

- En uso docente en 2.^a categoría se reservará una plaza por aula.

- En usos deportivo en 2.^a categoría y social en 2.^a categoría, se preverá 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades.

Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.

- Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m, superficie inferior a 300 m².

- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:

Las dimensiones se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

3. Rampas:

Las dimensiones se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en cada momento para las Viviendas Protegidas.

La pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable^(58.1).

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,25 m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 59. Definiciones.

1. Parcela:

Es toda porción de suelo que, a los efectos del Plan, hace posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y sirve de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas, asegurando la unidad mínima de intervención^(59.1).

La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de la propiedad.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística^(59.2).

2. Solar:

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable^(59.3) y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

3. Linderos:

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de sus colindantes o de los espacios públicos.

4. Alineación del vial:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela del espacio público. La alineación de vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa O.4 o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo.

5. Alineación de la edificación:

Es el límite de la línea de fachada de la edificación, que será o no coincidente con la alineación del vial, en función de la existencia de condiciones de retranqueo de la edificación.

6. Retranqueo de la edificación:

Es la anchura de la banda de suelo comprendida entre la alineación de la edificación y la alineación del vial de la parcela.

7. Medianería:

Es el tramo de lindero que separa cada parcela de las colindantes.

8. Separación mínima a linderos:

Es la distancia mínima a la que podrá situarse la edificación, incluidos sus salientes ocupables, sótanos o cualquier otra instalación resultante de la modificación del terreno (excepto las rampas de acceso a sótano), medida en proyección horizontal.

Su valor queda determinado en las ordenanzas de zona.

9. Rasante del vial:

Es el perfil longitudinal de vía pública tomado a lo largo de su eje. Constituye el nivel de referencia a efectos de medición de alturas.

Será definida por planeamiento que contenga la ordenación detallada o, en su defecto, marcada por los servicios técnicos municipales.

10. Ancho del vial:

Es la medida transversal total del vial (incluida calzada, aceras y aparcamientos), que se adopta como parámetro de referencia para determinar la alineación a vial y determinadas condiciones de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a. Si las alineaciones del vial están constituidos por rectas y curvas paralelas separadas una distancia constante, se tomará como ancho de vial esta distancia constante.

b. Si las alineaciones no son paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre los transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

Artículo 60. Ocupación de parcela.

1. Es el porcentaje de la relación entre la superficie de la proyección horizontal de la edificación (incluidos los salientes ocupables) y la superficie de la proyección horizontal del solar.

2. Las ordenanzas de zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable.

Artículo 61. Superficie de techo edificable.

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, conforme a estas Normas, tengan la consideración de planta baja y altas.

2. El techo edificable computará de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) cerrados en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 100% de su superficie en planta.

b. Los espacios cubiertos (incluidos los salientes ocupables) abiertos en más del 50% de su perímetro en planta computarán al 50%.

c. Las edificaciones auxiliares, las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección horizontal por cada planta de las escaleras, de los huecos de ascensor y de las instalaciones verticales, computarán al 100% de su superficie en planta.

Artículo 62. Edificabilidad.

1. Índice edificabilidad bruta de zona, área o sector:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie de la proyección horizontal aplicada a la totalidad del ámbito o sector, expresada en m^2t/m^2s (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo).

2. Índice de edificabilidad neta de parcela:

Es la relación entre la superficie total de techo edificable y la superficie neta edificable correspondiente a la proyección horizontal del solar o parcela edificable, expresada en m^2t/m^2s .

Artículo 63. Densidad de viviendas.

1. Es la relación entre el número de viviendas existentes o previstas y la superficie bruta del sector, área o zona donde se ubican, expresada en viviendas/ha.

2. Se utiliza en el Plan como determinación máxima para el desarrollo de determinados sectores o áreas residenciales.

Artículo 64. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

1. La altura máxima reguladora es la distancia desde la cota inferior de referencia, establecida conforme al criterio de medición de alturas, hasta la intersección de la cara superior del forjado de techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

El número máximo de plantas indica el número de plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas, se han de respetar conjuntamente.

Artículo 65. Número mínimo de plantas.

El número de plantas mínimo edificable será en todos los casos una planta menos de la altura máxima permitida.

Artículo 66. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a. Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando estos como tramos o fachadas independientes.

b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- Si la altura máxima reguladora de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

- En el caso de que las alturas máximas reguladoras fueran diferentes para cada frente de vial, se permite prolongar la altura mayor sobre la menor hasta una profundidad de 8 m, medida en una paralela desde la alineación del vial de mayor altura. Los paramentos resultantes de la diferencia de altura se tratarán como fachadas en su composición y materiales de acabado.

En caso de que esta prolongación de 8 metros quedara a una distancia menor o igual de 3 metros de la línea medianera, se permitirá prolongar con el número máximo de plantas permitido hasta la línea medianera.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina, con altura máxima permitida diferente a cada frente de fachada.

- Se dispondrá en cada calle la altura máxima autorizada, llevándose la mayor altura en dirección a la menor hasta encontrarse con un plano imaginario que forme un máximo de 45° con el plano horizontal y trazado desde la altura máxima permitida de la edificación en la calle de menor altura.

2. Edificaciones exentas (por retranqueo o separación de linderos):

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 68, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrollase escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 68: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permiten:

a. La formación de cubiertas inclinadas, no pudiendo sobrepasar la línea de cumbrera los 3,00 metros máximos medidos desde la última planta autorizada.

b. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

c. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

d. Queda expresamente prohibida la construcción de áticos.

Artículo 68. Planta baja.

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso o forjado se sitúe como máximo entre 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno.

En parcelas con pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja entre elementos estructurales no será menor de 3,50 m en uso terciario o dotacional y de 2,60 m para el uso de vivienda, y no será mayor de 4,00 m para cualquier uso. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 3,00 m y 2,20 m respectivamente en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

Artículo 69. Planta sótano.

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00 m de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50 m de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas.

2. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable siempre que su uso sea de garaje, trastero o almacén vinculado al uso predominante. En tales casos, la altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25 m.

En caso se destine a otros usos distintos de los mencionados anteriormente, su superficie computará íntegramente a efectos de edificabilidad y superficie de techo edificable, y su altura libre no será inferior a 2,50 m.

Artículo 70. Plantas altas.

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.
2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 m (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,20 m en cocinas, pasillos y aseos, y hasta 2,50 m en las restantes piezas.

Artículo 71. Patios.

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.
2. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.
3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Núm. de plantas de la edificación	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros
3 plantas	12,00 m ²	3,50 metros

Artículo 72. Salientes no ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos constructivos de carácter fijo no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.
2. En planta baja (zócalos, recercados y similares), podrán sobresalir la alineación de la edificación un máximo de 10 cm.
3. En plantas altas (aleros, marquesinas, gárgolas y elementos similares), se regirán por las limitaciones de vuelos de cada ordenanza de zona.

Artículo 73. Salientes ocupables.

1. Son los cuerpos o elementos integrantes de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación de la edificación establecida, ya sea por alineación a vial, retranqueo o separación a linderos. El vuelo es la dimensión del saliente medida perpendicularmente a la alineación de la edificación.
2. Salientes ocupables abiertos son los que poseen su perímetro volado totalmente abierto. Salientes ocupables cerrados son los que poseen su perímetro volado cerrado con elementos fijos total o parcialmente. Su regulación se establece en las ordenanzas de zona.
3. Quedan prohibidos los salientes ocupables en planta baja y a una altura menor de 3,00 m sobre la rasante de la acera.
4. Los salientes ocupables deberán retirarse de la línea medianera como mínimo 0,60 m y la medida del vuelo será como máximo un 7% del ancho del viario.

Artículo 74. Armonización de las edificaciones.

1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, y a los invariantes de la arquitectura tradicional del pueblo, respetando los aspectos compositivos tradicionales (materiales, color, proporción de huecos, relación hueco-macizo, alturas, tratamientos de cubiertas, etc.) en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana. Los Servicios Técnicos municipales podrán señalar en cada caso las directrices que considere oportunas.

Artículo 75. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00 m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2,50 m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.
2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50 m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.
3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 76. Cerramientos provisionales.

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos provisionales situados en la alineación oficial, con una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, debiéndose garantizarse su estabilidad, estética y conservación.

2. Los locales comerciales no ocupados se dotarán de cerramiento en planta baja, con la debida resistencia e imagen urbana (terminación en pintura).

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 77. Condiciones generales.

1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación.

2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).

Artículo 78. Red de abastecimiento de agua.

1. La red será mallada, discurriendo por ambos laterales de los viales, preferiblemente bajo los acerados.

La separación máxima entre lados opuestos de arterias de la malla será de 900 m. Los distribuidores estarán conectados entre sí o a las arterias de la malla, utilizándose distribuidores ciegos sólo en caso de calles sin salida y puntos de consumo aislado.

2. Los elementos de la red de distribución se calcularán para la siguiente dotación mínima:

a. Zonas residenciales: 250 litros por habitante y día, con un caudal punta equivalente al caudal medio multiplicado por el coeficiente 2,5.

b. Zonas industriales: 4.000 m³/ha/año (valor indicativo a adaptar al tipo de actividades).

c. Parques y jardines: 250 l/m²/año.

3. El diseño de la red garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 5 m sobre la altura de la edificación colindante. La presión de trabajo de la red será superior a 2,5 kg/cm² (25 m.c.a.) e inferior a 6 kg/cm² (60 m.c.a.).

4. El diámetro mínimo de la red de distribución será de 90 mm, diseñándose de manera que la velocidad no sea inferior a 0,6 m/s. ni superior a 3 m/s.

5. Se colocarán llaves de corte que permitan aislar secciones de abastecimiento de longitud no superior a 300 m.

6. Se preverá como mínimo un hidrante cada 10 hectáreas en zonas de uso residencial, y cada 4 hectáreas en zonas de uso industrial o terciario. La red de abastecimiento de los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos de 1.000 l/min durante dos horas, con una presión mínima de 10 m.c.a.

7. La red deberá estar separada respecto de los conductos de las demás instalaciones un mínimo de 20 cm tanto vertical como horizontalmente. En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 90 cm sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento.

Artículo 79. Red de saneamiento.

1. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales, y preferentemente por los ejes de éstos.

2. La sección mínima de la red será de 300 mm de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50 m, así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m, con una superficie de recogida no superior a 600 m².

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano.

6. En áreas de segunda residencia la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

Artículo 80. Red de suministro de energía eléctrica.

1. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.

2. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 400/230 V con trazado obligatorio subterráneo. Las redes enterradas estarán siempre 20 cm por encima de la red de abastecimiento de agua, y cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes.

3. La distribución de alta tensión será obligatoriamente subterránea en suelo urbano consolidado, previéndose su soterramiento en el desarrollo de las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado.

Artículo 81. Red de alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión, con trazado que garantice una separación mínima de 20 cm por encima de la red de agua, y cumplirá las reglamentaciones técnicas vigentes (REBT)

2. Las iluminaciones y uniformidades sobre calzada serán al menos las siguientes:

a. Vías principales: 30 lux, con uniformidad superior a 0,30.

b. Vías secundarias: 15 lux, con uniformidad superior a 0,20.

c. Vías locales en sectores de segunda residencia: 7 lux con uniformidad de 0,20.

Artículo 82. Red viaria.

1. Atendiendo a la función que desempeñen en el sistema de transporte, se distinguen:

a. Vías primarias: vías estructurales del núcleo urbano que canalizan los principales recorridos de la población.

b. Viario medio o secundario: vías de segunda importancia que estructuran distintas zonas o sectores de la población.

c. Viario local: vías de acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas.

2. Las vías primarias se resolverán con segregación del tráfico rodado (calzadas) y peatonal (acerados), con pendientes inferiores al 6%, y previsión de arbolado. Con carácter general, el tráfico rodado será de doble circulación. El ancho mínimo de carril será de 3,50 m, con una velocidad de proyecto de 50 km/h, radios de curvatura de 50 m y radios de entronque de 20 m.

3. El viario medio separará el tráfico rodado del peatonal, con pendientes inferiores al 8% y previsión de arbolado. Podrá tener único o doble sentido de circulación rodada. El ancho mínimo de carril será de 3,00 m, con una velocidad de proyecto de 40 km/h, radios de curvatura de 25 m y radios de entronque de 10 m.

4. El viario local podrá resolverse con sección única, integrando los tráficos rodados y los peatonales, con pendientes inferiores al 12%. Tendrá preferentemente sentido único de circulación rodada, aunque puede resolverse con doble sentido. El ancho mínimo de carril será de 2,50 m, con una velocidad de proyecto de 30 km/h, radios de curvatura de 15 m y radios de entronque de 5 m.

5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 2 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques, en los que esta anchura no será inferior a 2,75 m.

6. El ancho mínimo de aparcamientos será de 2,20 m, salvo en zonas industriales, en las que será de 2,50 m. La longitud mínima de aparcamientos será de 4,50 m, salvo en estas zonas, que será de 5,00 m.

Artículo 83. Áreas libres.

1. La ordenación de zonas verdes y áreas libres se acomodará a la configuración primitiva del terreno.

2. El proyecto de urbanización deberá prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, especificándose las especies y su disposición, y propiciando la conservación de las masas de arbolado existentes. Se recogerán las características de la instalación de riego, preferentemente programada.

3. Se contemplará la disposición del mobiliario urbano (bancos, papeleras, fuentes, etc.), áreas de juegos, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el carácter y diseño específico del espacio libre.

TÍTULO VII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 84. Zonas del suelo urbano consolidado.

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

a. Zona 1. Residencial entre medianeras.

b. Zona 2. Industrial exclusivo.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano de ordenación completa O.4.

Artículo 85. Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se realizará:

a. Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación.

b. Mediante actuaciones asistemáticas para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística^(85.1) y por el Plan en sus fichas de planeamiento y gestión. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación.

Artículo 86. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 87. Aplicación.

Las presentes condiciones de protección regulan los niveles de intervención y grados de protección a que deberán someterse las edificaciones, espacios y elementos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos situados en suelo urbano.

Artículo 88. Niveles de intervención sobre los edificios catalogados.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada parcela el nivel máximo de intervención en cada uno de sus elementos constructivos o cuerpos edificados, así como sobre los espacios libres existentes:

- Conservación (nivel 1): Nivel de intervención que se aplica a los elementos o cuerpos de la edificación existente sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, que no modifican sus características originales y esenciales, y que van destinadas a garantizar las condiciones necesarias de seguridad estructural, uso y funcionamiento.

Este nivel de intervención se aplica así mismo a los espacios libres de la parcela que deben ser preservados de edificación por su relación estructurante con los elementos o cuerpos protegidos de la parcela.

- Redistribución (nivel 2): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente sobre los que solo se autorizan obras de reforma que pueden afectar al número y disposición de sus estancias, sin modificar el volumen construido o la disposición de crujiás, forjados o cubiertas.

Este nivel de intervención permite la redistribución de huecos de las fachadas exteriores e interiores del cuerpo construido, manteniendo la proporción de los existentes y la relación hueco/macizo, con objeto de adecuarlos a la nueva disposición de las estancias.

- Renovación (nivel 3): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente que pueden sustituirse por razones de deterioro o falta de integración con su tipología y morfología, reimplantando el volumen construido y la disposición esencial de crujiás, forjados o cubiertas.

- Ampliación (nivel 4): Nivel de intervención que se aplica a los cuerpos de la edificación existente que pueden ser ampliados por remonte de plantas adicionales sobre las existentes, así como a los ámbitos de parcela que se delimitan sobre los que pueden ejecutarse obras de nueva planta.

La ampliación de la edificación existente por los nuevos cuerpos construidos no significará superación de la edificabilidad establecida en el Plan, y guardará una adecuada relación con los elementos y cuerpos protegidos.

En el caso de remonte, la ficha de Catálogo señalará el nivel de intervención sobre las plantas existentes en el cuerpo que se remonta.

- Sustitución (nivel 5): Nivel de intervención que se aplica a las partes de la parcela no sometidas a los niveles de intervención anteriores (1 a 4) en las que se permiten obras de nueva planta sin más limitaciones que las establecidas por el Plan para la zona en la que se ubica la parcela.

La ficha de Catálogo podrá imponer condiciones específicas a las obras de nueva planta que garanticen su adecuada relación con los elementos y cuerpos construidos.

Los niveles de intervención señalados por la ficha Catálogo para cada uno de los elementos constructivos o cuerpos edificados de la parcela tienen carácter de máximos, siendo autorizables actuaciones encuadradas en niveles de intervención más conservadores.

Artículo 89. Grados de protección en edificaciones catalogadas.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en suelo urbano, establece para cada parcela un grado de protección definido en función de los niveles de protección asignados a sus distintos cuerpos edificados y

espacios libres. En el suelo urbano del municipio de Fuente Tójar tenemos un solo nivel de protección, ya que sólo hay un edificio protegido.

a. Protección ambiental: Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a nivel de intervención 5 (sustitución), siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles más conservadores (1 a 4).

Artículo 90. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

a. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:

- Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.

- Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definidos.

- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestas, en función del grado de protección y niveles de intervención.

b. Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

c. Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

Artículo 91. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas.

1. Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las colindantes con las protegidas de grado integral o estructural.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas que puedan afectar a la relación de los edificios protegidos con su entorno o modificar las perspectivas tradicionales tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en cuanto a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1, RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS

Artículo 92. Delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, grafiada con el color correspondiente a residencial entre medianeras, de acuerdo con la leyenda.

Artículo 93. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global:	Residencial
- Densidad global:	37 viv/ha
- Edificabilidad global:	1,29 m ² t/m ² s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 94. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable:

Son edificables todas las parcelas de naturaleza histórica con independencia de su forma y dimensiones.

En nuevas parcelaciones, se fija la parcela mínima a efectos de edificación en:

Tipología unifamiliar: superficie 100 m² y longitud de fachada de 6,00 metros.

Tipología plurifamiliar: superficie 200 m² y longitud de fachada de 12,00 metros.

- Condiciones de agregación de parcelas: Se permitirán siempre que se verifiquen simultáneamente los 2 supuestos siguientes:

a) La máxima agregación será de 2 parcelas.

b) Al menos una de ellas tendrá una superficie menor o igual a 80,00 m².

- Condiciones de segregación de parcelas: Se permitirán tantas veces como sea necesario siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima edificable.

Artículo 95. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

- Las alineaciones serán las señaladas en el plano correspondiente.
- Queda absolutamente prohibido:

Abrir nuevas calles que no figuren en el presente documento de Adaptación.

Modificar alineaciones.

Abrir patios a fachada: la edificación se deberá ajustar en todas sus plantas a la alineación existente, no pudiéndose realizar retranqueo alguno del plano de fachada y sin poder usar la solución de «falsa fachada» para enmascarar un patio.

- En las zonas de posible retranqueo de alineación marcadas en el plano 0.4.1, la edificación se podrá retranquear un máximo de 3,00 metros, debiendo resolver en todo caso el proyecto arquitectónico los encuentros con los retranqueos de las edificaciones resultantes en base a justificar la no aparición de medianeras vistas.

Artículo 96. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: La ocupación máxima de la edificación será:

Para edificios de una y dos plantas: 85% de la superficie total de la parcela.

Para edificios de tres plantas: 80% de la superficie total de la parcela.

Se exceptúan de las condiciones de ocupación máxima las parcelas que reúnan alguna de las siguientes condiciones:

a) Cuando por aplicación de la ordenanza resulte una superficie edificable inferior a 120 m².

b) Cuando tenga una superficie menor a 80 m².

c) Podrá ocuparse al 100% en aquellas edificaciones destinadas a uso residencial, donde todas sus piezas habitables que supongan la permanencia prolongada de personas (salón, estar, dormitorios, cocinas, etc.) den a vía pública.

En el caso de que una planta baja tenga un uso distinto al de vivienda, podrá ocuparse el 100% en dicha planta.

2. Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad será el resultado de la aplicación en cada parcela de los artículos referentes a ocupación de parcela, altura y patios.

Artículo 97. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: Se establece como norma general un número máximo de 2 plantas de altura, permitiéndose 3 plantas en los siguientes casos:

a) En las parcelas que existen edificaciones de 3 plantas de alturas, señaladas en el plano 0.4.1.

b) En las parcelas que tengan adosadas en alguna medianera edificaciones de 3 plantas. En este supuesto, el proyecto deberá justificar las soluciones de contacto entre los edificios que presente a sus lados, no pudiendo aparecer nuevas medianeras vistas y debiendo realizar los retranqueos en altura necesarios para salvar la imagen urbana, aunque ello suponga la disminución de una planta de altura en algún tramo de la longitud de fachada. A dichos efectos el proyecto deberá contener plano de fachadas desarrollado de al menos el edificio y los dos edificios colindantes donde se justifique debidamente la solución propuesta.

- Altura máxima edificable: la altura máxima de la edificación será:

Para edificios de 2 plantas: 7,00 m.

Para edificios de 3 plantas: 10,00 m.

Artículo 98. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes: Del plano de fachada solo podrán volar las losas de balcones, barandillas, rejas y los aleros.

Salientes no ocupables: El vuelo máximo permitido será de 40 cm en los aleros y de 20 cm en rejas metálicas realizadas al modo tradicional.

Salientes ocupables: en las losas de los balcones se permite un vuelo máximo de 40 cm y con un largo no mayor de 1,50 m, no pudiéndose presentar repisas (cantos) de más de 12 cm de espesor. La suma de los largos de vuelos no podrá sobrepasar más del 60% del ancho de fachada en su planta respectiva.

Se prohíben las terrazas y todos los vuelos que superen algunas de las condiciones anteriores, así como las barandillas que total o parcialmente sean de fábrica u otros materiales distinto al de la barandilla metálica tradicional.

Los salientes ocupables deberán retirarse de la línea medianera como mínimo 0,60 m y la medida del vuelo será como máximo un 7% del ancho del viario.

Quedan absolutamente prohibidos los balcones corridos.

- Condiciones de composición y materiales de fachada:

El tratamiento base de fachada será enfoscado o revoco, quedando prohibido específicamente cualquier otro como ladrillo visto, placas de piedra, marmolinas, morteros monocapa con acabado proyectado en chino, azulejos, plaquetas u elementos vidriados y otros materiales no utilizados tradicionalmente como materiales de fachada.

Los zócalos no podrán superar 0,90 metros de altura respecto al nivel de la calle medido en el punto medio de fachada, y serán de enfoscado o revoco pintados, o piedra natural en colores claros.

Se prohíben materiales plásticos o aluminio en su color y celosías de cualquier material en carpintería y cerrajería.

El color base será el blanco, permitiéndose en casos muy excepcionales y debidamente justificados otros colores que deberán en todo caso ser muy claros y tener base el color blanco.

Por norma general, deberá respetarse la relación hueco-macizo de la arquitectura tradicional, así como las proporciones de huecos y su disposición.

Se prohíben taxativamente los huecos apaisados en que el ancho sea mayor que el alto. Ningún hueco podrá tener más de 1,30 metros de ancho, exceptuándose las puertas de garajes, almacenes e industrias y cualquier otro siempre que justifique su necesidad, estos últimos huecos irán siempre en planta baja.

Las cubiertas se ejecutarán del tipo inclinado, de teja árabe o similar, no autorizándose antepechos a fachada y debiendo presentar alero en todo su frente.

Artículo 99. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar, ambas en 1.^a y 2.^a categorías.

2. Uso complementario: Garaje en 1.^a categoría.

3. Usos compatibles: Talleres compatibles.

Comercial en 1.^a categoría.

Relación y espectáculos en 1.^a y 2.^a categorías.

Oficinas en 1.^a y 2.^a categorías.

Garaje en 1.^a categoría.

Docente en 1.^a categoría.

Deportivo en 1.^a categoría.

Social en 1.^a categoría.

Servicios Técnicos Infraestructuras.

4. Usos alternativos: Hotelero.

Garaje en 2.^a categoría.

Comercial en 2.^a categoría.

Relación y espectáculos, en 1.^a, 2.^a y 3.^a categorías.

Oficinas en 1.^a, 2.^a y 3.^a categorías.

Docente en 1.^a y 2.^a categorías.

Deportivo en 1.^a, 2.^a categorías.

Social en 1.^a y 2.^a categorías.

Servicios Técnicos Infraestructuras.

Espacios libres.

5. Usos prohibidos: Industria de Producción y almacenaje.

Estaciones de servicio.

CAPÍTULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2, INDUSTRIAL

Artículo 100. Definición y delimitación.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, grafiada con el color correspondiente a industrial, de acuerdo con la leyenda.

Artículo 101. Uso, densidad y edificabilidad global (OE).

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Industrial

- Edificabilidad global: 1,30 m²t/m²s

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito de la propia zona conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 102. Parcela mínima edificable.

- Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable es de 500 m² y frente de fachada de 20 metros.

- Condiciones de agregación de parcelas: se permite la agregación de parcelas siempre que tengan la misma calificación de Industrial.

- Condiciones de segregación de parcelas: se permite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan la condición de parcela mínima.

Artículo 103. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación.

Se alinearan las fachadas a vial, tal como se señalan en el plano correspondiente.

Artículo 104. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela.

1. Condiciones de ocupación: Ocupación máxima 100% de la superficie de parcela.

2. Condiciones de edificabilidad: la edificabilidad máxima será de 1,30 m²t/m²s.

Artículo 105. Altura máxima edificable.

- Número máximo de plantas: el número máximo de plantas es de dos.

Se permite la construcción de entreplantas sin que sobrepasen el 30% de la superficie ocupada. Esta entreplanta computa a efectos de edificabilidad.

- Altura máxima edificable: Se fija una altura máxima 12 metros en cumbrera de la edificación. Las partes situadas bajo las entreplantas tendrán una altura libre mínima medida entre elementos de acabado de 3,00 m.

Artículo 106. Condiciones de imagen urbana.

No se fijan condiciones especiales para las composiciones volumétricas y de fachada.

Artículo 107. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Industria de producción y almacenaje.

2. Uso complementario: Garaje en 1.^a categoría.

3. Usos compatibles: Comercial en 1.^a categoría.

Oficinas en 1.^a y 2.^a categorías.

Docente en 1.^a categoría.

Deportivo en 1.^a categoría.

Social en 1.^a categoría.

Relación y espectáculos en 1.^a categoría.

Talleres compatibles.

4. Usos alternativos:

Hotelero.

Garaje en 2.^a categoría.

Estaciones de servicio.

Comercial en 2.^a categoría.

Relación y espectáculos en 1.^a, 2.^a y 3.^a categorías.

Oficinas en 3.^a categoría.

Docente en 2.^a categoría.

Deportivo en 2.^a categoría.

Social en 2.^a categoría.

Espacios libres.

Servicios Técnicos Infraestructuras.

5. Usos prohibidos:

Vivienda plurifamiliar en 1.^a y 2.^a categorías.

Vivienda unifamiliar en 2.^a categoría.

TÍTULO VIII. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 108. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa O.4, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

2. El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

a. En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

Artículo 109. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.

1. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Las áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos^(109.1).

Artículo 110. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.

1. En suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 111. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio.

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, así como los factores de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

2. En las áreas de reforma interior para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan las siguientes áreas de reparto:

Denominación	Delimitación	Tipología característica	Aprovechamiento medio
SUNC/ARI/1/01	Según plano 02.1	Residencial	1'0964 UA/m ² s
SUNC/ARI/2/02	Según plano 02.1	Residencial	1 UA/m ² s

En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión.

3. Con carácter general los coeficientes de ponderación en el municipio serán los siguientes, establecidos de acuerdo con los valores de venta de techo de cada uno de los usos:

Residencial: 1 (precio de venta 970,24 €/m²c).

Residencial VPO: 1 (precio de venta 970,24 €/m²c).

Industrial: 1 (precio de venta 970,24 €/m²c).

Terciario: 1 (precio de venta 970,24 €/m²c).

TÍTULO IX. NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 112. Ámbito.

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural O1 y ordenación completa O3, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente^(112.1).

Artículo 113. Categorías (OE).

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías y sistemas de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa O3.

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

a. SNUEP de Vías pecuarias.

b. SNUEP Cauces, riberas y márgenes.

c. SNUEP de infraestructuras territoriales.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

a. SNUEP de valores ecológico-paisajísticos: Barrancos del río San Juan y del río Caicena.

b. SNUEP de valores ecológico-paisajísticos: Altiplano. La Mesa.

c. SNUEP de valores paisajísticos: Cerro Este del núcleo urbano.

3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

a. SNU de carácter rural: Olivar.

4. Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:

a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-TR):

- SGTR Depósitos de agua.

- SGTR Carreteras.

- SGTR Red eléctrica.

b. Sistema General de Equipamientos (SG-EQ):

- SGEQ Cementerio

c. Sistema General de Espacios Libres (SG-EL):

- SGEL Parque. Antiguo Huerto de la Iglesia.

- SGEL Parque Este.

Artículo 114. Normativa complementaria.

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba), y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Artículo 115. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística^(115.1):

- Utilidad pública o interés social.

- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.

- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística^(115.2). Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles^(115.3), considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.

b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.

c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.

d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.).

- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

- Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

- Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 119 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente^(115.4).

Artículo 116. Régimen urbanístico.

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística^(116.1).

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido^(116.2).

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística^(116.3).

Artículo 117. Garantía y prestación compensatoria.

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística^(117.1).

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación^(117.2), el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

Artículo 118. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente^(118.1).

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente^(118.2).

Artículo 119. Formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística^(119.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:

a. Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

b. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

c. Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 120. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones.

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a. Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal y sin necesidad de plan especial o proyecto de actuación, pueden implantarse en este tipo de suelo por ser necesarios para el funcionamiento de la explotación agraria.

b. Usos autorizables: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.

c. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el Capítulo 2 de este Título:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.
- Instalación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 121. Condiciones generales de implantación.

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Las condiciones generales del presente Capítulo.

b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.

c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 3 a 5 del presente Título.

d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

Artículo 122. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b. Tener el carácter de aisladas.

- Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el Capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m a linderos privados y de 15 m a linderos públicos.

c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:

- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.

- No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:

- No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malogradas perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones de los núcleos urbanos, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible.

En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

- Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m, realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.).

- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

- Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

Artículo 123. Cierres de finca.

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (cárceles, instalaciones militares, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

Artículo 124. Vertidos.

1. Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

3. Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.

Artículo 125. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente (Delimitación del Suelo Urbano, aprobada definitivamente 30.10.01).

b. La edificación existente deberá ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 15.

c. Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral o parcelas catastrales vinculadas.

CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 126. Edificación Agrícola.

1. Definición.

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos.

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias

b. Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Parcela mínima: Se establece como superficie mínima de parcela 2,5 hectáreas.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del Planeamiento Vigente Refundido que el presente documento adapta (30.10.01).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de «parcela histórica» deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: una o dos plantas.

b. Separación a linderos.

Con carácter general la separación a linderos será de 10 m.

c. Ocupación: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5% de la superficie de la parcela.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas.

- La cubierta será preferentemente inclinada y de teja.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto. Se deberán utilizar colores que posibiliten la integración de la edificación en el paisaje.

- En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.

5. Tramitación.

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 127. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

1. Definición.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Usos.

a. Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

b. Instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras).

c. Puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

d. Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

e. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

f. Edificaciones vinculadas a embalses, construcción y mantenimiento de presas, grandes construcciones hidráulicas, depósitos reguladores y canalizaciones de riego.

g. Edificaciones vinculadas a oleoductos, gasoductos, depósitos de combustible y refinerías de petróleo.

h. Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

i. Aeropuertos y helipuertos.

j. Edificaciones o instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura, deberá justificarse detalladamente en la solicitud de licencia tal necesidad.

b. Separación a linderos: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.

5. Tramitación.

Las obras públicas con excepcional o urgente interés público, se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación para las infraestructuras promovidas por la Administración^(127.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetas a licencia municipal^(127.2).

Artículo 128. Instalación agropecuaria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, ya sea en régimen extensivo o estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

2. Usos.

a. Granjas avícolas, piscícolas y cunículas. Instalaciones destinadas a la apicultura. En definitiva, usos en los que la cría de ganado constituye la principal actividad de la finca. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

b. Establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y cebaderos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 2.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 6.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: justificadamente, la que necesite la instalación.

b. Ocupación. las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

5. Tramitación.

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público^(128.1).

Artículo 129. Vertedero.

1. Definición.

Instalación destinada al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

2. Usos.

- a. Vertederos, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b. Vertederos de escombros y restos de obras.
- c. Vertederos de chatarras.
- d. Cementerios de coches.
- e. Balsas de alpechín.
- f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima. No se establece.

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa de protección y del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

4. Condiciones particulares de la instalación.

En caso de que la instalación cuente con una edificación para caseta, control, pequeña oficina, etc., cumplirá las siguientes condiciones:

- a. Altura: una planta.
- b. Separación a los linderos: 10 m.

c. Cerramiento de parcela: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.

- e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(129.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial aportará la documentación exigida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 130. Instalación extractiva.

1. Definición.

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

2. Usos.

- a. Minas a cielo abierto.

- b. Minas subterráneas.
 - c. Canteras.
 - d. Graveras.
3. Implantación.

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (art. 144).

4. Condiciones particulares de la instalación.

Además de cumplir la legislación sectorial y ambiental que le sea de aplicación, los vertederos de estas instalaciones se localizarán en suelos no protegidos, lugares que no afecten al paisaje, ni alteren el equilibrio natural, evitándose su desprendimiento por laderas de montaña o su acumulación en valles.

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

En caso de que la instalación cuente con edificación, deberá cumplir:

a. Altura: la que necesite. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización ante el órgano competente.

b. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 122.

c. Infraestructuras y dotaciones: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

d. Cese de las explotaciones: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(130.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial aportará la documentación exigida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 131. Instalaciones naturalísticas o recreativas.

1. Definición.

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

2. Usos.

a. Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b. Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e. Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles u hostales, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 200 m.

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: 20 ha.

- Instalación de ocio: No se establece.

- Complejos de ocio: 2 ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.

- Adecuaciones recreativas: 1 planta.

- Parque rural: 2 plantas.

- Instalación de ocio: 2 plantas.

- Complejos de ocio: 2 plantas.

b. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo establecido en el artículo 122.

c. Separación a linderos: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 1%.

- Adecuaciones recreativas: 1%.

- Parque rural: 2%.

- Instalación de ocio: 5%.

- Complejos de ocio: 5%.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

5. Tramitación.

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(131.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

Artículo 132. Establecimientos turísticos.

1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Usos.

a. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1.ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

- 2.ª categoría: Establecimientos hoteleros, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

- 3.^a categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

- 4.^a categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural en edificaciones preexistentes, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b. Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 200 m.

c. Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.

b. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

c. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(132.1), debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

Artículo 133. Edificación Pública.

1. Definición.

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Usos.

a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.

b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c. Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d. Cementerios.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c. Parcela mínima: No se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b. Separación a linderos: la edificación se separará un mínimo de 20 m de los linderos de la parcela.

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.

d. Ocupación: las edificaciones ocuparán en planta el 35% como máximo de la superficie de la parcela.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial.

No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

5. Tramitación.

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(133.1), salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

Artículo 134. Industria.

1. Definición.

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

2. Usos.

a. Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m² o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m².

b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc.

Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c. Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como, por ejemplo, industrias nocivas o peligrosas).

e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, respecto a las demás actividades urbanas, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m, salvo la industria energética que será de 4.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.

c. Parcela mínima: 10.000 m², salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m².

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: la que necesite la industria. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b. Separación a linderos: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12 metros.

c. Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(134.1).

El Proyecto de Actuación o Plan Especial aportará la documentación exigida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 135. Instalaciones de energías renovables.

1. Definición.

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable^(135.1). La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

2. Usos.

a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

3. Implantación.

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa 4.000 m.

- Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.

- Instalación hidráulica: 500 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m.

- Instalaciones solares térmicas: 500 m.

- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

c. Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m².
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m².

4. Condiciones particulares de la instalación.

a. Altura: la que necesite la instalación. En caso de superar las dos plantas o 7 m de altura deberá justificarse detalladamente su necesidad en la tramitación de la autorización.

b. Separación a linderos: la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

c. Ocupación.

- Instalaciones de biomasa: 40%.
- Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 122.

e. Infraestructuras y dotaciones: Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público^(135.2), modificado por la legislación sectorial específica^(135.3).

Artículo 136. Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Definición.

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

2. Usos.

Vivienda agraria.

3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c. Parcela mínima:

- Cultivos de regadío: 3 ha.
- Cultivos de secano: 3,5 ha.
- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: una o dos plantas (7,00 m).

b. Superficie máxima edificada: la superficie máxima edificada de la vivienda será de 150 m².

c. Separación a linderos: 10 m.

d. Composición: la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo «chalet» propios de zonas urbanas.

e. Materiales: se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f. Cubiertas: las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g. Cerramiento de parcela: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público^(136.1).

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento correspondiente, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Artículo 137. Infraestructuras territoriales.

1. Definición.

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

No se incluyen las infraestructuras para las que la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (carreteras, ferrocarriles).

2. Usos.

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- caminos.
- canales.

b. Aéreas:

- líneas eléctricas.
- líneas de la red de telecomunicaciones.

c. Subterráneas.

- redes de agua.
- emisarios.
- gasoductos y oleoductos.
- líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

4. Condiciones particulares de las infraestructuras.

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

5. Tramitación.

La ejecución de nuevas infraestructuras no previstas en Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, y las infraestructuras privadas al servicio de más de una explotación, se tramitarán como actuaciones de interés público^(137.1).

La ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal^(137.2).

Para las obras públicas con excepcional o urgente interés público se seguirá el procedimiento específico establecido en la legislación urbanística^(137.3).

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 138. Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE).

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación^(138.1), así como los elementos asociados (Descansaderos-abrevaderos), clasificados por Orden Ministerial de fecha 7 de marzo de 1959 (publicado en el BOE de 21.3.1959).

Este tipo de suelo aparece grafiado en el Plano de Ordenación Completa O3.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial^(138.2).

4. La escala de los Planos de Ordenación del Suelo No Urbanizable (1:10.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario, no obstante la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, por lo tanto el trazado representado en los planos de ordenación completa O3 es orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal y su situación administrativa, así como los Descansaderos-abrevaderos y su superficie legal, son:

VÍAS PECUARIAS	ANCHURA (m)	SUPERFICIE (m ²)	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA
Colada del Camino Real de Granada	5	-	Sin deslindar
Colada del Camino de Alcaudete a Priego de Córdoba	5	-	Sin deslindar
Colada del Camino de las Pozuelas	5	-	Sin deslindar
Colada del Camino del Positillo	5	-	Sin deslindar
Descansadero-abrebadero de las Suertes del Rey	-	3.000	Sin deslindar
Descansadero-abrebadero de las Pozuelas	-	10.000	Sin deslindar

5. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, o elementos asociados, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. Permitidos.

- Ninguno, salvo los contemplados en el punto 2 del presente artículo.

b. Autorizables.

- Infraestructuras territoriales.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

c. Prohibidos.

- Edificación agrícola.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 139. Suelo no urbanizable de especial protección de Cauces, riberas y márgenes (OE).

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente^(139.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a. Zona de servidumbre de 5 m de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente.

b. Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar.

2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 50 m de anchura a cada lado del cauce de los ríos (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. Permitidos.

- Edificación agrícola.

b. Autorizables.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de «adecuaciones naturalísticas», «adecuaciones recreativas» y «parque rural», siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

c. Prohibidos.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales: el resto.

Artículo 140. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE).

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 141. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Barrancos del río San Juan y del río Caicena (OE).

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos que constituyen los barrancos del río San Juan y del río Caicena, situados en el término municipal de Fuente Tójar.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística debido a la formación de relieve superficial abrupto, formados por cauces excavados por el agua de escorrentía superficial concentrada, así como a la vegetación de monte bajo mediterráneo, y las vistas que se producen desde los puntos más altos de los barrancos.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus fuertes pendientes. Por ello, el objetivo del Plan es la preservación de estos terrenos y de sus importantes valores paisajísticos, singulares dentro del término municipal de Fuente Tójar.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector el hecho de que al ser terrenos de calidad ambiental alta y tener riesgos geológicos geotécnicos, tienen la mínima capacidad para albergar usos urbanísticos, asimismo también se busca la preservación de la identidad natural de este espacio.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. Permitidos:

- Edificación agrícola.

b. Autorizables:

- Infraestructuras territoriales.

c. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 142. Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Altiplano. La Mesa (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo una meseta elevada, situada al oeste y próxima al núcleo urbano de Fuente Tójar, con entidad superficial y singularidad suficientes para ser individualizados como unidad ambiental.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística, están constituidos por una gran meseta situada a unos 675-690 metros de altitud, con abundantes afloramientos de piedra caliza que conforman un relieve muy característico, y en su vertiente norte se encuentra parcialmente repoblada de pinos, destinándose el resto principalmente al cultivo del olivar.

La meseta se presenta prácticamente inexpugnable por tres de sus frentes, abriéndose pequeñas cochavas y grietas en los escarpados tajos.

El objetivo del planeamiento es la preservación de estos terrenos y de sus importantes valores paisajísticos, no sólo en si misma sino también del paisaje que de la meseta se tiene desde otros puntos del municipio.

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:

a. Permitidos:

- Edificación agrícola.

b. Autorizables:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parque rural.

- Establecimientos turísticos, de 1.ª categoría (Campamentos de turismo o campings).

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: edificaciones o instalaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y TV.

- Edificación pública.

c. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: instalaciones de ocio, complejos de ocio.

- Establecimientos turísticos, el resto de categorías.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales.

Artículo 143. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: Cerro Este del núcleo urbano (OE).

1. Constituyen esta clase de suelo un cerro elevado, situado al este del núcleo urbano de Fuente Tójar, con una entidad superficial y con un carácter territorial suficiente como para ser merecedor de un régimen especial de protección.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa O3.

El Cerro Este del núcleo urbano, con una altura de 739,50 metros, es el segundo cerro más alto del término municipal, después del Cerro de las Cabezas. Su vegetación está compuesta principalmente por monte bajo en su vertiente norte y por el cultivo de olivos en su vertiente sur.

Este Cerro adquiere una gran importancia paisajística debido a su altura y situación, siendo visible desde distintos puntos del término.

El objetivo del planeamiento es la preservación de los terrenos que constituyen este Cerro al constituir el enclave territorial del núcleo urbano, junto con el Cerro de la Mesa, y de sus importantes valores paisajísticos, tanto por su situación como por su altura, e igualmente preservarlo de futuros procesos urbanizadores.

2. El régimen de usos que establece el Plan para este suelo es el siguiente:

a. Permitidos:

- Edificación agrícola.

b. Autorizables:

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parque rural.

- Establecimientos turísticos, de 1.ª categoría (Campamentos de turismo o campings).

c. Prohibidos:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: instalaciones de ocio, complejos de ocio.

- Establecimientos turísticos, el resto de categorías.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

CAPÍTULO 5. NORMAS PARTICULARES PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 144. Suelo no urbanizable de carácter rural: Olivar.

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos ocupados principalmente por el cultivo del olivar. El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa O3.

2. El Plan establece el siguiente régimen de usos en este tipo de suelo:

a. Permitidos:

- Edificación agrícola.

b. Autorizables:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

- Instalación agropecuaria.

- Vertedero.

- Instalación extractiva.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras.

c. Prohibidos:

- Ninguno.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 145. Sistemas generales territoriales (OE).

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Salvo las carreteras, el resto de los sistemas quedan identificados en el plano de ordenación estructural O1 y en el de ordenación completa O3.

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGTR).

- SGTR-1 Depósitos de agua.

- SGTR-2 Carreteras.

- SGTR-3 Red eléctrica.

b. Sistema General de Equipamientos (SGEQ).

- SGEQ-1 Cementerio.

c. Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

- SGEL-1 Parque. Antiguo Huerto de la Iglesia.

- SGEL-2 Parque Este.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento.

Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso del correspondiente Plan Especial.

CAPÍTULO 7. ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS

Artículo 146. Aplicación.

Las presentes condiciones de protección regulan los niveles de intervención a que deberán someterse los bienes incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos situados en suelo no urbanizable.

Artículo 147. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable.

1. Al igual que en el resto de clases de suelo, el Plan identifica y protege mediante su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en inventarios o bases de datos de yacimientos arqueológicos.

b) Patrimonio arquitectónico e ingenieril: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.

c) Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

d) Patrimonio natural: se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad.

2. Los elementos a que se refiere este artículo quedan identificados y localizados en el plano de ordenación completa O3 y en la ficha correspondiente del citado catálogo.

El régimen de protección e intervención en estos elementos de interés patrimonial, territorial y/o ambiental para el municipio, es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

Artículo 148. Intervención sobre el Patrimonio Arqueológico.

El grado de intervención sobre los bienes protegidos que constituyen el patrimonio arqueológico serán las establecidas por la Consejería competente en Patrimonio Histórico.

Cualquier intervención sobre el Patrimonio Arqueológico requerirá informe previo de la Consejería de Cultura.

Artículo 149. Intervención sobre el Patrimonio Arquitectónico e Ingenieril.

El grado de intervención sobre los bienes y elementos protegidos que constituyen el patrimonio arquitectónico e ingenieril es el de Conservación y Reconstrucción.

Entendemos por Conservación y Reconstrucción de elementos protegidos en suelo no urbanizable, el nivel de intervención sobre los elementos o cuerpos del bien protegido existente, sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, que no modifican sus características originales y esenciales, y que van destinadas a garantizar las condiciones necesarias de seguridad estructural, uso y funcionamiento.

Este nivel de intervención se aplica así mismo a los espacios libres de la parcela que deben ser preservados de edificación por su relación estructurante con los elementos o cuerpos protegidos de la parcela.

Artículo 150. Intervención sobre el Patrimonio Etnológico.

La intervención sobre los bienes protegidos que constituyen el patrimonio etnológico será de rehabilitación o reconstrucción de la edificación existente, así como de construcción de nuevos volúmenes cumpliendo las siguientes condiciones:

- Se podrá construir sobre edificaciones de una planta o restos de edificación existente, el total de la planta.

- La altura máxima será dos plantas.

- Fuera de las alineaciones existentes no se podrá construir.

- Se podrá construir dentro de los patios que estén formados por cerramientos de muros y que no constituya la parcela agrícola ligada a la edificación, con un máximo del 10% de la edificabilidad existente, hasta un total junto con la edificación existente de 90 m² útiles. La nueva edificación ampliará el volumen existente.

- Se conservarán las edificaciones existentes, siendo posible la sustitución de elementos declarados en ruina.

- La nueva edificación deberá conservar la relación hueco-macizo y las condiciones estéticas de las edificaciones existentes.

Artículo 151. Intervención sobre el Patrimonio Natural.

El grado de intervención sobre los bienes protegidos que constituyen el patrimonio natural es el de Conservación Natural.

El grado de Conservación Natural, es el de su conservación en el medio natural en su misma localización, y con el uso sostenible propio que cada especie establezca.

Artículo 152. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas.

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

d. Memoria: Descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:

- Características tipológicas, constructivas y estilísticas de los distintos cuerpos de la edificación existente, indicando su edad y estado de conservación.

- Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definidos.

- Evaluación pormenorizada de superficies existentes y propuestas, en función del grado de protección y niveles de intervención.

e. Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

f. Planos de propuesta, referidos a la totalidad de las plantas y alzados (recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio).

-
- (1.1) Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), art. 3.
 - (1.2) LOUA, art. 9.
 - (2.1) LOUA, art. 35.3.
 - (2.2) LOUA, art. 34.
 - (3.1) LOUA, arts. 36 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco), 37 y 38.
 - (4.1) Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía/Modificada por Ley 3/2004), art. 23.
 - (4.2) LOUA, art. 37.2.
 - (5.1) LOUA, art. 36.1.
 - (5.2) LOUA, arts. 15 y 36.1.
 - (5.3) LOUA, arts. 18.1, 88 y 106.
 - (5.4) LOUA, arts. 73.1 (modif. Ley 13/2005, art. 24 diez), 79.1 y 144.
 - (5.5) LOUA, art. 36.2 (modif. Ley 13/2005, art. 24 cuatro y cinco).
 - (5.6) LOUA, art. 60.c).
 - (6.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
 - (6.2) LOUA, art. 10.2.A y B.
 - (8.1) RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art. 4.c, LOUA, art. 40, y Decreto 2/2004, de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.
 - (8.2) LOUA, art. 40.4.
 - (9.1) LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).
 - (11.1) LOUA, art. 45.
 - (11.2) LOUA, art. 46.
 - (13.1) TRLS, arts. 4 a 20, y LOUA, arts. 48 a 56.
 - (15.1) LOUA, Disposición Adicional Primera. Decreto 2/2012, Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 3.1 y 3.2.
 - (15.2) Decreto 2/2012, Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, arts. 3.3 y 7.2.
 - (15.3) LOUA, art. 34.b) y Disposición Adicional Primera, y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.
 - (15.4) Decreto 2/2012, Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.3.
 - (15.5) LOUA, Disposición Adicional Primera.
 - (15.6) R.D.L. 3/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), art. 106.4.
 - (15.7) LCSP, art. 106.5.
 - (15.8) LCSP, art. 106.3.
 - (15.9) LCSP, art. 106.3.
 - (15.10) LCSP, art. 106.7.
 - (15.11) R.D. 314/2006, del Código Técnico de la Edificación, art. 2.4.
 - (15.12) LOUA, art. 169.1.e), y Decreto 2/2012 Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 7.4.
 - (15.13) Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.1 y 2.

- (15.14) Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4, y Decreto 2/2012, Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 9.1.
- (15.15) Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, art. 53.4, y Decreto 2/2012, Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.3.
- (15.16) LOUA, art. 175.3, y Decreto 2/2012, Régimen edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, art. 8.6.
- (17.1) LOUA, arts. 139.1 y 160.
- (17.2) LOUA, art. 160.
- (18.1) LOUA, arts. 139, 140 y 141.
- (19.1) LOUA, art. 143.1.
- (23.1) LOUA, art. 18.2.
- (24.1) LOUA, art. 14.
- (24.2) LOUA, art. 15.
- (24.3) LOUA, arts. 23 a 25.
- (25.1) LOUA, arts. 86.a.
- (25.2) LOUA, art. 107.2.
- (27.1) LOUA, art. 98.
- (27.2) LOUA, arts. 153 y 154.
- (28.1) LOUA, art. 143.1.
- (29.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1.
- (31.1) LOUA, art. 169.
- (31.2) LOUA, art. 170.
- (31.3) Ley 7/1985, LRBRL, art. 21.1.q).
- (31.4) LOUA, art. 172.
- (31.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9.
- (32.1) LOUA, art. 173.
- (37.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo I.
- (39.1) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 9.1.
- (39.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19.
- (41.1) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 22.3.
- (43.1) TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155.
- (44.1) LOUA, arts. 157 y 159, y R.D. 2187/1978, Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU), arts. 17 y ss.
- (45.1) LOUA, arts. 179 (modif. Ley 13/2005, art. 28 tres) y 180.
- (45.2) LOUA, arts. 181 a 190 (modif. Ley 13/2005, art. 28).
- (46.1) LOUA, arts. 207 a 226.
- (46.2) LOUA, arts. 195 a 206.
- (47.1) LOUA, art. 10.1.A.d.
- (47.2) LOUA, art. 10.2.A.b.
- (47.3) LOUA, art. 10.2.A.a.
- (47.4) LOUA, art. 13.3.b.
- (50.1) Ley 13/2005, de Vivienda y Suelo.
- (52.1) Decreto 47/2004, de Establecimientos Hoteleros, y Decreto 20/2002, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- (52.2) Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía.
- (55.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.
- (55.2) Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- (55.3) Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.
- (58.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SU, Sección SU 7.
- (59.1) TRLS, art. 17.1.b.
- (59.2) LOUA, art. 67.
- (59.3) LOUA, art. 148.4.
- (85.1) LOUA, art. 139.1.b.
- (109.1) LOUA, art. 110.
- (112.1) TRLS, arts. 12 y 13, y LOUA, art. 46.1.
- (115.1) TRLS, art. 13.1, y LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- (115.2) LOUA, art. 42.2 y 3.
- (115.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- (115.4) TRLS, art. 13.1, y LOUA, art. 57.
- (116.1) TRLS, art. 13.1, y LOUA, art. 52.1.
- (116.2) TRLS, art. 13.4, y LOUA, art. 50 B.c.
- (116.3) TRLS, art. 13.3, y LOUA, art. 52.3.
- (117.1) LOUA, art. 52.4.
- (117.2) LOUA, art. 52.4.
- (118.1) TRLS, art. 13.2, y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68.
- (118.2) TRLS, art. 17.2, y LOUA, art. 67.
- (119.1) LOUA, art. 52.6.a).
- (127.1) LOUA, art. 170.2.
- (127.2) LOUA, art. 52.1.B.e.
- (128.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (129.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (130.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.

- (131.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (132.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (133.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (134.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).
- (135.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (135.2) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (135.3) Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art. 12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.
- (136.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (137.1) LOUA, arts. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43.
- (137.2) LOUA, art. 52.1.B.e).
- (137.3) LOUA, art. 170.2.
- (138.1) Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1.
- (138.2) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- (139.1) R.D.L. 1/2001, Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986, Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92, del Dominio Público Hidráulico, y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002, Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MUNICIPIO	
NORMATIVA URBANISTICA	FICHA 1
Fichas de planeamiento y gestión	

BUNCIPIALIDAD	AMTIGUA COO PERATIVA O UNO REPA. UNO MIBIDRO*
---------------	---

Definición del ámbito (*):	Regimen del suelo (*):
Uso: Área de Reserva Interior	Urbano
Superficie: 3.050,00 m ²	Categoría: No Consolidado/ordenado

Plazo de duración	+ años	+ años
de la urbanización:		
de la edificación:		
Pre-urbanización de gestión		privada

Uso e intensidad global (*)	Uso e intensidad (*)
Uso: Residencial	Área de reparto: SUJO-1
Eficiencia: 1'0564 m ² /m ² s	A. Medio: 1'0564 UA/m ² s
Densidad: 75 viviendas	A. Obje.tivo sector: 3344 m ²
Nº máximo viviendas: 22 Ud	Coef. Ponderación: 1,000
	A. Homogeneizado: 3344 UA
	A. Sobre todo del sector: 3.009,6 UA
Reserva de vivienda protegida (*)	Exceso A. Sobre todo: 0 UA
Eficiencia: 30 %	A. 40% Municipal: 3344 UA
Nº mínimo viviendas: 7 Ud	

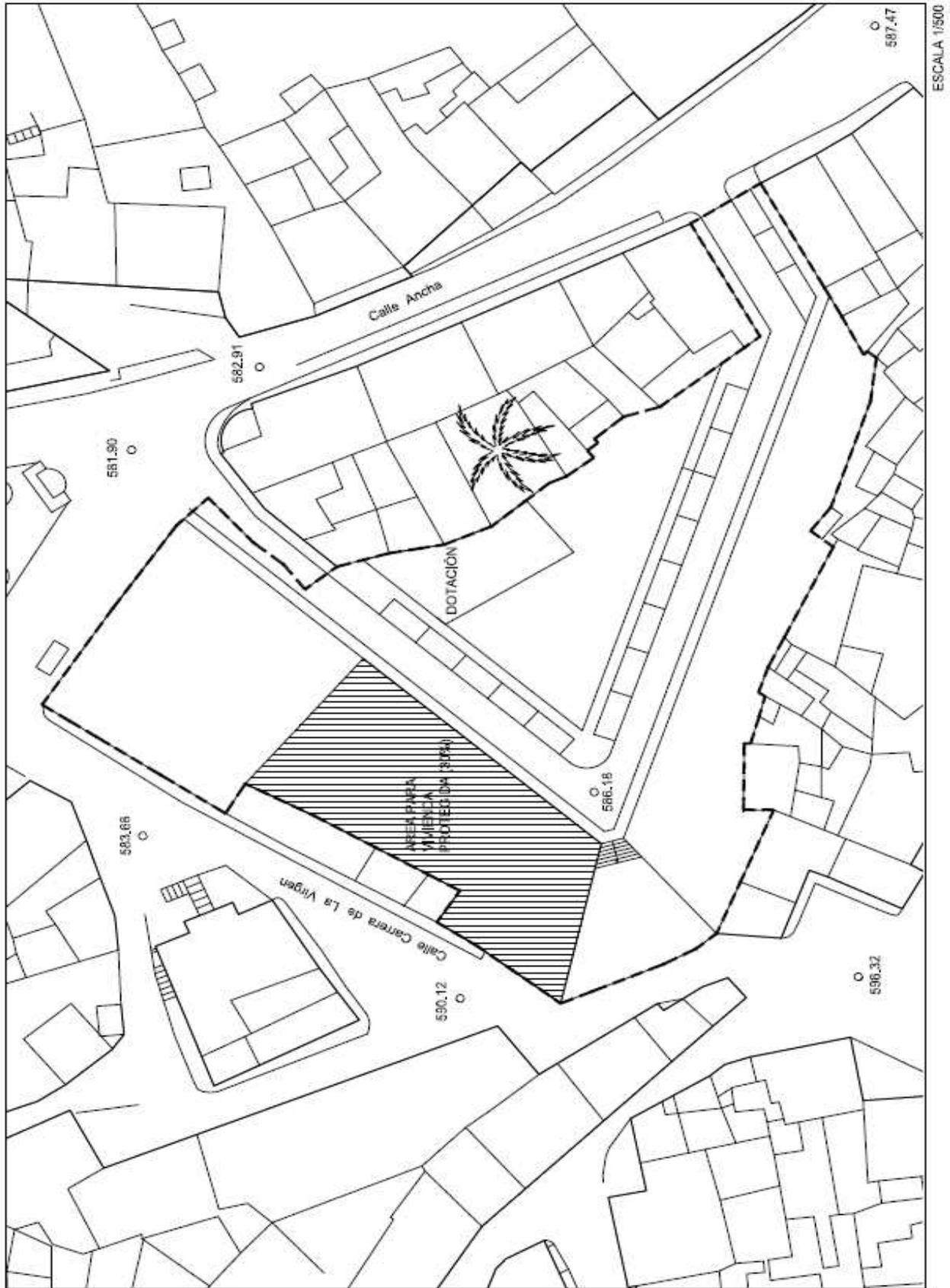
Uso e equipamiento	Referencia para el planeamiento
Residencial en viviendas: 3.344,00 m ²	Espacios libres: 3667,25 m ² s
	Equipamiento: 12000 m ² s
	Apq. contenidos públicos: 16 plazas



Objetivo de determinación de ordenación de las edificaciones
 Ordenación: las de limitadas para el sector en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el es de edificación. La regulación aplicable será la Normas Urbanísticas relativas a las ordenanzas.
Atribuciones y reservas: quedan expresadas en el anexo con ligeros de ordenación de las edificaciones del sector. Partirán ser de las medidas aprobadas de estudio de base.
Alturas y número de plantas: las expresadas en el plano de ordenación completa.
Usos de las edificaciones: podrán darse a cualquiera de los usos previstos en el capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas relativas a los usos de equipamiento en las áreas locales.

(*) De limitadas por frentadas alta ordenación es local conforme al art. 10.1 de la LOUA.

ARI ORD USO GLOBAL RESIDENCIAL



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MUNICIPIO

Fichas de planeamiento y gestión

FICHA 2

BUNCA/R/202	CALLE VERONICA
-------------	----------------

Definición del ámbito (1):	Regimen del suelo (2):
No: Área de Reforma Interior	Urbano
Superficie: 1.23000 m ²	Categorías: No Consolidado/ordenado

Uso e intensidad global (3)	Agrovenhamiento (3)
Uso: Residencial	Área de reparto: SUKO-1
Eficiencia: 100 m ² /m ² s	A. Medio: 10000 UA m ²
Densidad: 75 V/m ² a	A. Otro uso sector: 1.23000 m ²
Nº de viviendas: 9 Ud	Coeff. Ponderación: 10000
Reserva de vivienda protegida (4)	A. Homogenizado: 1200 UA
Eficiencia: -- %	A. Subtipo del sector: 1.107 UA
Nº de viviendas: -- Ud	Exceso A. Subtipo: 0 UA
	A. 100% Municipal: 123 UA

Uso e planeamiento	Reserva para dotación clasificada
Reservada en hectáreas: 1.23000 m ²	Espacios libres: -- m ²
	Equipamientos: -- m ²
	Aparcamiento público: 7 plazas

Objeto y determinación de ordenación de la zona

Ordenación: Las determinaciones para el sector en el plano de ordenación completa, conforme a la calificación en el esbozo, la aplicación de las Normas Urbanísticas relativas a las ordenaciones.

Alfabetización y gestión: quedan expresadas en el anexo con ligeros de ordenación de la zona del sector. Pueden ser de las medidas aprobadas de estudio de la zona.

Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de ordenación completa.

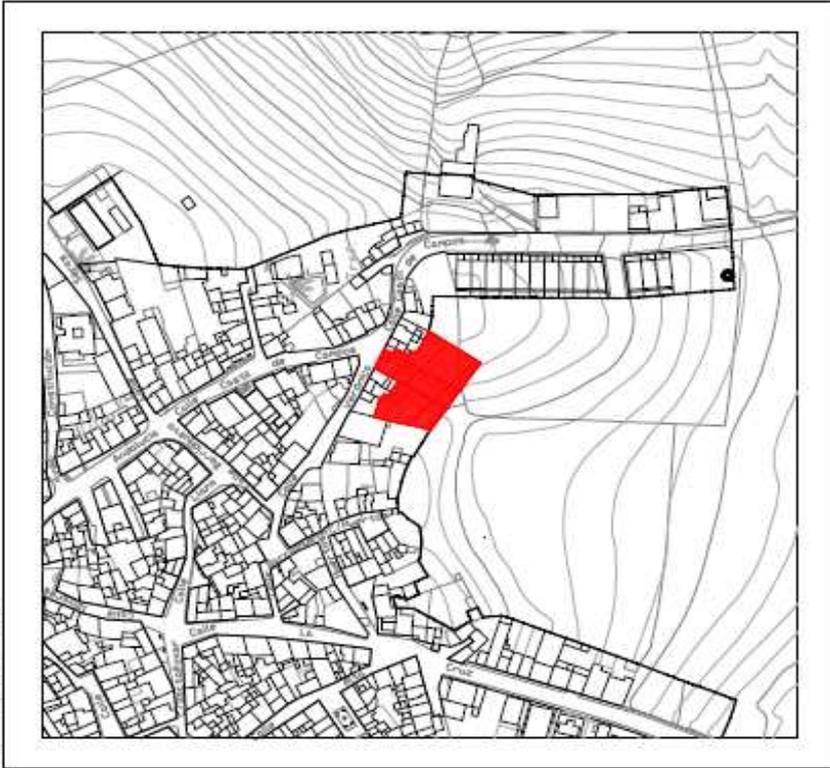
Uso de los equipamientos: podrán ser de cualquier de los usos previstos en el capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas relativas a los usos de equipamiento en las áreas locales.

(1) de limitaciones por brevedad esta ordenación es local conforme al art. 10.1 de la LOUA.

ARI ORD USO GLOBAL RESIDENCIAL

Plazo de ejecución	Previdencia de gestión
de la urbanización: 4 años	Tipo de viviendas previstas: privada
de la edificación: 4 años	

Búsqueda y ordenación





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MUNICIPIO

NORMATIVA URBANISTICA FICHA 3

Fichas de planeamiento y gestión

BOEL Parque ANTIGUO HUERTO DE LA IGLESIA

Definición del ámbito (*): Regimen del suelo (*):

tipo: Sistema General Clasificación: No Utilizable

Superficie: 2.706,40 m² Categoría: Sistema General Espacios Libres

Uso global (*):

Espacios Libres

Objetivo y orientación de ordenación:

Dentro del Sistema podrán admitirse edificaciones de carácter residencial cuyo superficie no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, tal como establece el artículo 21 del Capítulo 4 del Título II de las Normas Urbanísticas.

(*): Determinaciones referidas a la ordenación estructural conforme al art 10.1 de la LOUA.

SECTOR SNU SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

Instrumen to de planeamiento d e d e caralla

Plan Braccio

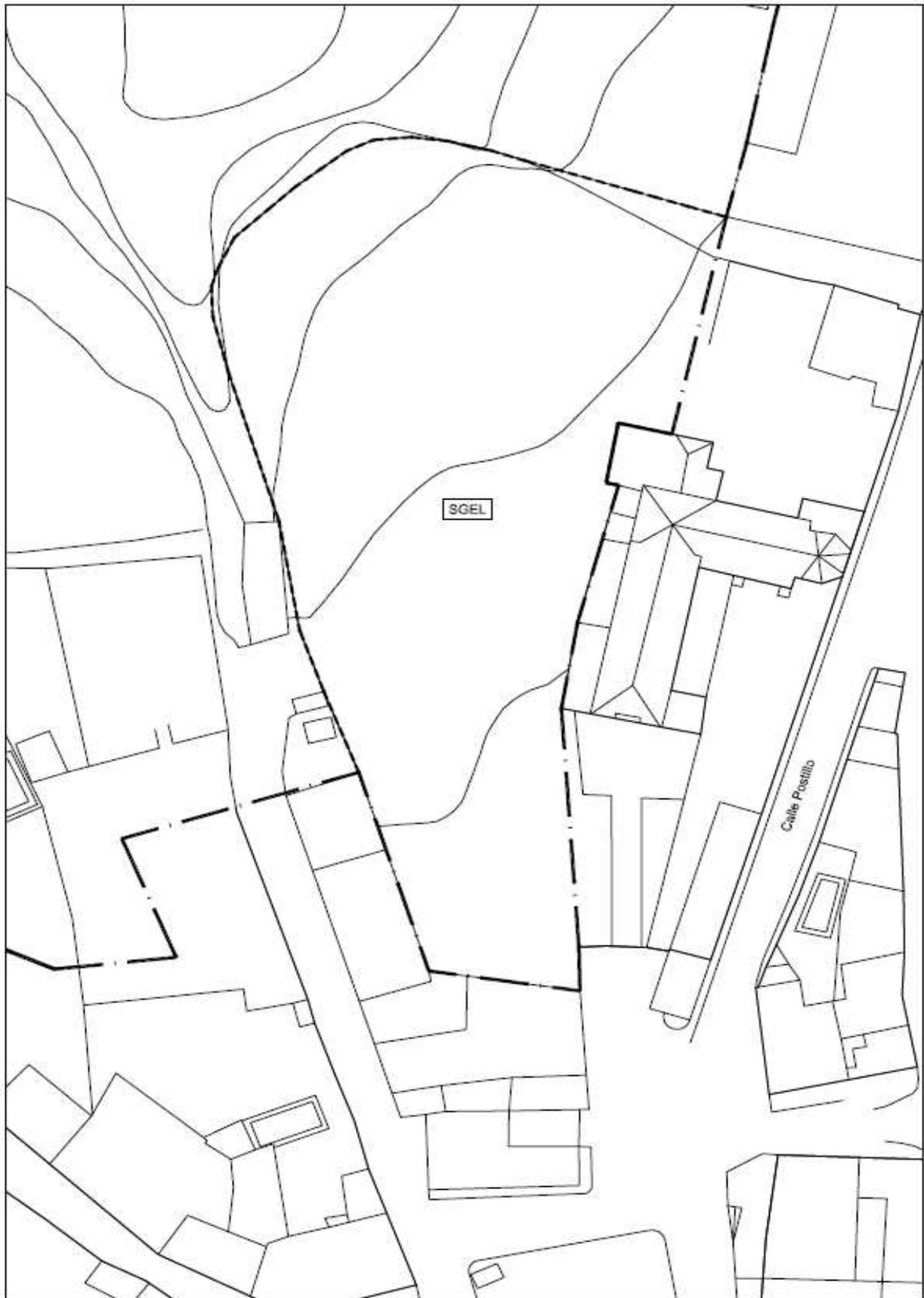
Prevision es de gestión

Sistema de actuación: ejecución

Obligatoriedad suelo: 4 años

Plazo máximo de aprobación: 2 años

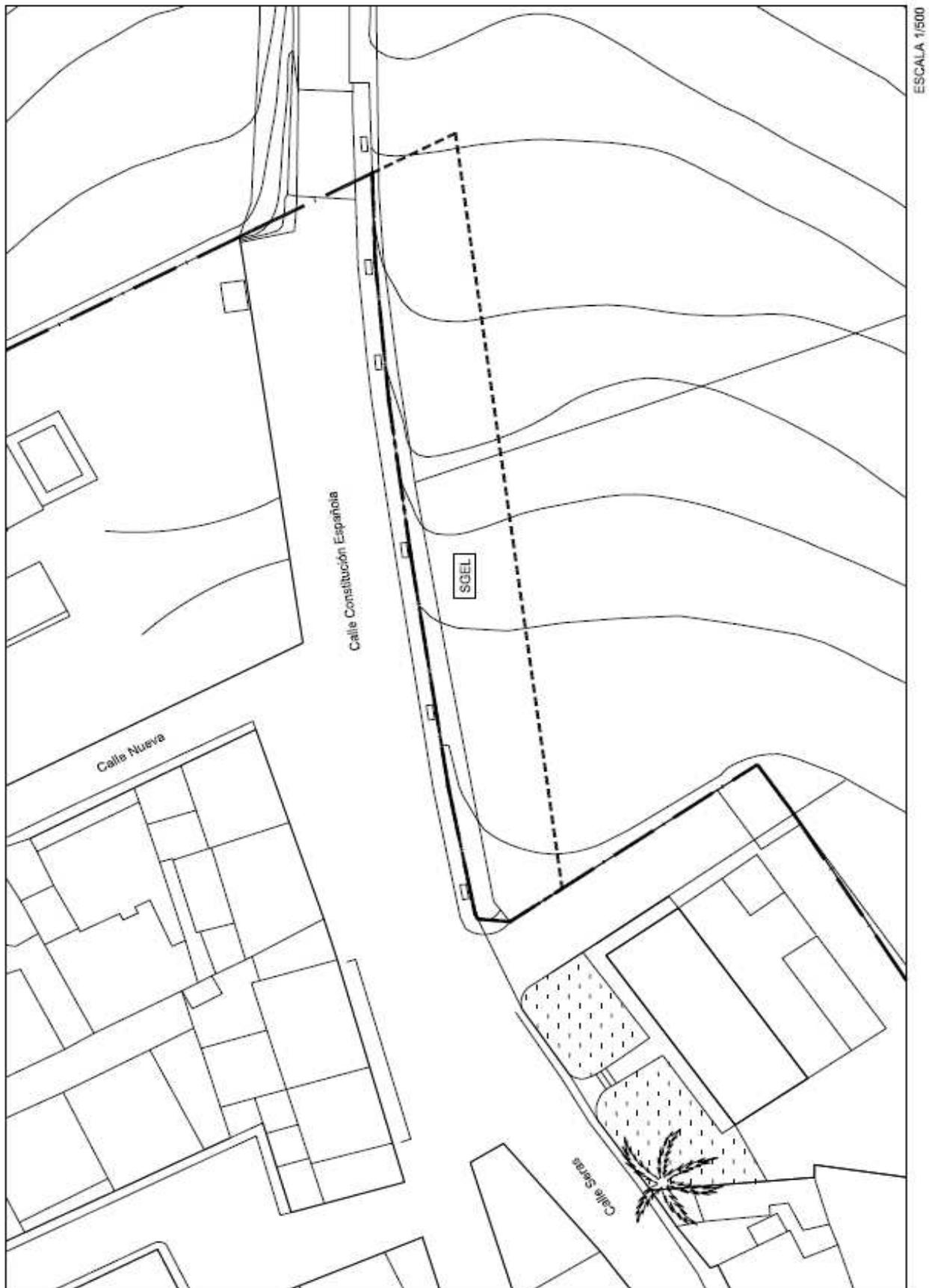




ESCALA 1/500

00077055

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MUNICIPIO			
NORMATIVA URBANISTICA	FICHA 4		
Fichas de planeamiento y gestión			
BIGEL Parque	PARQUE ESTE		
Definición del ámbito (*): Tipo: Sistema General Superficie: 815,48 m ²		Régimen del suelo (*): Clasificación: No Urbanizable Categoría: Sistema General Espacios Libres	
Uza global (*) Espacios Libres		Régimen de gestión: Sistema de actuación: explotación Otorgación del suelo: 4 años Plazo máximo de aprobación: 2 años	
Uza global (*) Espacios Libres		Inclusion en la de planeamiento de desarrollo: Plan Especial	
De planificación, ordenación y orientación: Dentro del Sistema podrán admitirse edificaciones destinadas al equipamiento cuya superficie no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, tal como establece el artículo 21 del Capítulo V del Título II de las Normas Urbanísticas. La Ordenación contemplará la Simulación de Paseo que se ha de establecer para dar acceso al resto de la finca apropiada al uso al que se destina.		Situación y ordenación 	
(*) de limitaciones por atender a la ordenación nacional conforme al art. 10.1 de la LOUA.			



00077055

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MUNICIPIO	
NORMATIVA URBANISTICA	FICHA 5

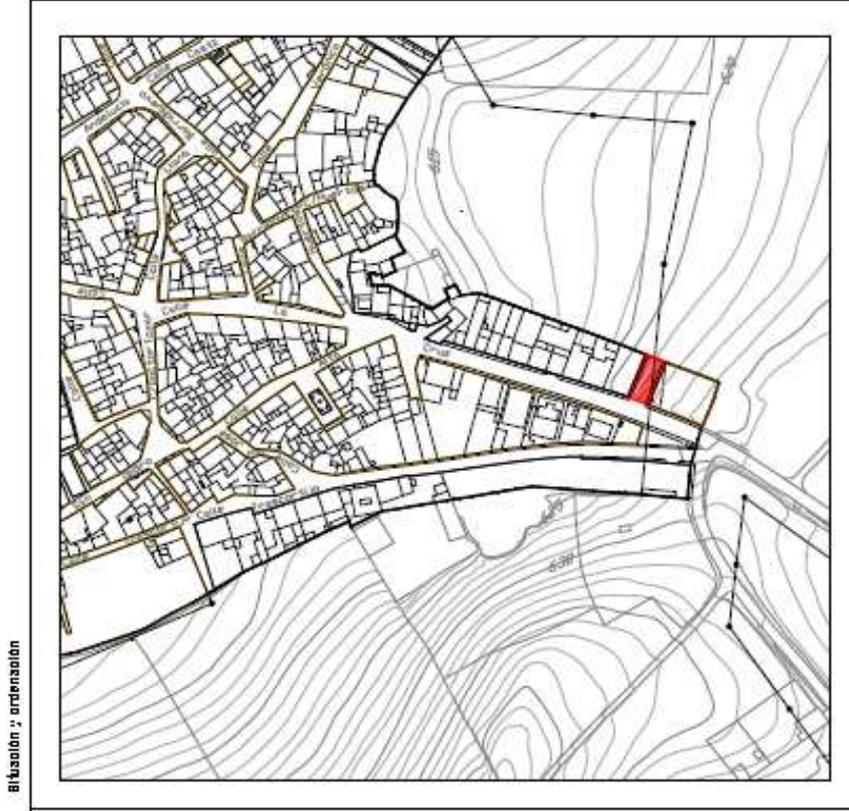
Fichas de planeamiento y gestión

BIENIA LOCAL VIARIO	MUEBTO VIAL
---------------------	-------------

Definición del ámbito (*):	
Tipo: Sistema local urbano	Regimen del suelo (*): Urbano Conceditario
Superficie: 191 m²	Categoría: Sistema local urbano

De carallo	Plano de actuación
Obras o mejoras de urbanización	Sistema de actuación: expropiación
	Obra máxima de actuación: 4 años
	Plazo máximo de aprobación: 2 años

Uso global (*)
viano



<p>Objetivo y ordenación de ordenación</p> <p>La apertura de un nuevo urbano que conluzga el núcleo urbano con futuros crecimientos del mismo.</p>
--

(*) De terminaciones por precedencia a la ordenación es local conforme al ar. 10.1 de la LOUA.



Córdoba, 11 de septiembre de 2015.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.